

## Sažetak za javnost

Mogućnost izrade Urbanističkog plana uređenja Cetinka (u daljnjem tekstu: Plan) određena je Zakonom o prostornom uređenju (NN broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 89/19), Prostornim planom uređenja Grada Trilja (Službeni glasnik Grada Trilja 01/05, 07/08, 02/13, 06/18, 04/20, 01/21 ispr., 02/21 p.t.), te Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja „Cetinka“ (Službeni glasnik Grada Trilja 01/20).

Razlog za izradu Plana je urbana preobrazba prostora bivše tvornice Cetinka i kontaktne zone u novi gradski centar određivanjem osnovne namjene i uvjeta korištenja prostora te definiranjem prometne mreže.

Obuhvat Plana određen je Prostornim planom uređenja Grada Trilja.

Plan se izrađuje u mjerilu 1:1000 na topografsko-katastarskom planu.

Izrada Plana uređenja odvija se u sljedećim fazama:

- I. Prethodni radovi
- II. Prijedlog Plana (javna rasprava)
- III. Nacrt Konačnog prijedloga Plana
- IV. Konačni prijedlog Plana
- V. Završna obrada Plana

Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Prostorni plan uređenja Grada Trilja (Službeni glasnik Grada Trilja 01/05, 07/08, 02/13, 06/18, 04/20, 01/21 ispr., 02/21 p.t.)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98., 39/04, 45/04, ispravak 163/04)
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora

Postupak provedbe javne rasprave te usvajanja Plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

## PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 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 Grada Trilja.

Unutar obuhvata Plana planira se smještaj građevina i sadržaja javne; društvene ; poslovne, športsko-rekreacijske te stambene namjene, a planira se i uređenje tržnice i javnog parkirališta.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom u grafičkom dijelu Plana, kartografski prikaz 1. *Korištenje i namjena površina*, i to:

- Stambena namjena, **S**
- Javna i društvena namjena, **D**  
(upravna – D1)  
(predškolska – D4)
- Gospodarska namjena-proizvodna, **I**  
(pretežito industrijska–I1),  
(pretežito zanatska-I2)
- Gospodarska namjena-poslovna, **K**  
(pretežito trgovačka–K2),  
(komunalno servisna-K3)
- Športsko-rekreacijska namjena, **R1**
- Zaštitne zelene površine, **Z**
- Površine infrastrukturnih sustava, **IS**  
(trafostanica, IS1)  
(parkiralište/garaža, IS2)
- Prometne površine

### Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

- Prostorna cjelina stambene namjene- kazeta S

Unutar kazete **S** gradnja je moguća prema sljedećim uvjetima:

- najmanja površina građevinske čestice je 1000 m<sup>2</sup>
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,4
- maksimalni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice ( $k_{is}$ ) je 1,4
- maksimalna katnost Po(S)+P+3+Pk (podrum ili suteran, prizemlje, tri kata i potkrovlje), odnosno do maksimalne visine 14,7 m. (u dijelu građevina dozvoljeno je da pojedini funkcionalni, konstruktivni ili tehnološki dijelovi (dimnjaci, strojarnice dizala, klima-komore i sl.) budu viši odpropisane visine. Takav povišeni dio ne može zauzimati više od 1/4 tlocrtne površine građevine a potrebno je ispuniti i uvjet da udaljenost od granice građevne čestice iznosi najmanje H/2. )

- krovništa planirati kao ravna (do 5% nagiba), na način da njihov oblik proizlazi iz suvremenog arhitektonskog oblikovnog izričaja
- najmanje 20 % površine građ. čestice treba biti uređeno kao parkovno zelenilo;
- minimalna udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi minimalno  $H/2$ , ali ne manje od 3,0 m
  - \*u smislu određivanja udaljenosti građevine granice čestice H je visina građevine
- potrebno je osigurati potrebni broj parkirališnih/garažnih mjesta prema odredbama ovog Plana;
  - udaljenost građevine od regulacijske linije iznosi min. 5,0 m, ukoliko se na prednjem pročelju građevine pojavi bilo kakva istaka (stubišta, balkon i sl.) građevni pravac definiran je njom.

• Prostorna cjelina športsko-rekreacijske namjene, s gradnjom - kazeta R1

Unutar kazete R1 gradnja je moguća prema sljedećim uvjetima:

- najmanja površina građevinske čestice za zatvorene športske sadržaje iznosi  $400\text{m}^2$ , a otvoreni se grade prema posebnim propisima.
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,4
  - \*kod interpolacija nenatkrivenih športskih sadržaja (igrališta) u izgrađenu urbanu strukturu, gdje postoji mogućnost rješavanja parkirališta na javnim površinama, najveći koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) je 0,7.
- maksimalni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice ( $k_{is}$ ) je 1,4
- visina pojedine športske građevine (sadržaja) određuje se prema namjeni. Najveća visina športskih dvorana je 13,0 m. Visina pratećih građevina (garderobe, sanitarni čvorovi, ugostiteljske građevine i sl.), uz otvorene športske sadržaje iznosi najviše 7,5 m.
- udaljenost građevine od granice građevne čestice određuje se za prateće građevine uz športske sadržaje, najmanje 3,0 m.
- zatvorene športske građevine, kad graniče s građevnim česticama na kojima su izgrađene stambene ili stambeno-poslovne građevine, moraju biti udaljene od tih građevina najmanje  $H/2$ , gdje je H visina športske građevine u metrima.
- potrebni broj parkirališnih/garažnih mjesta osigurava se u okviru zone kazete IS2 (zajedničko parkiralište na javnoj površini).

• Prostorna cjelina javne i društvene namjene - kazeta D1

Unutar prostorne cjeline D1 nalazi se postojeća upravna zgrada, a mogu se planirati sadržaji u funkciji uprave i lokalne samouprave (poslovni prostori, uredi, mjesni domovi i sl.), kulturni sadržaji (glazbena škola, prostor za mlade i sl.). Dozvoljava se rekonstrukcija postojeće zgrade u postojećim gabaritima,

• Prostorna cjelina javne i društvene namjene - kazeta D4

Unutar kazete D4 gradnja je moguća prema sljedećim uvjetima:

- gradnja građevina: predškolskih ustanova (dječji vrtići i jaslice), sukladno važećim državnim pedagoškim standardima;
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema odredbama ovog Plana
- udaljenost građevine od granice građevne čestice može iznositi minimalno  $H/2$  ( $H$ =visina građevine u metrima);
- minimalna veličina građevne čestice iznosi  $600\text{m}^2$ , izuzetno je moguća i manja građevna čestica ukoliko zadovoljava propisani standard;
- najveći koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4 a koeficijent iskorištenosti 1,5;

- maksimalna katnost građevine može iznositi najviše P(S)+3 (podrum ili suteren i tri etaže), odnosno maksimalne visine 15,0 m;

• Prostorna cjelina (gospodarske namjene, proizvodne namjene) industrijske - kazeta I

Unutar kazete I (I1,i2) gradnja je moguća prema sljedećim uvjetima:

- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš;
- najmanja površina građevinske čestice je 1200 m<sup>2</sup>
- širina građevne čestice ne može biti manja od 16,0 m;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,4
- maksimalni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice ( $k_{is}$ ) je 1,4
- visina gospodarskih građevina mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne više od 15,0 m
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno, a uz rub obuhvata zone obvezno je osigurati pojas zaštitnog zelenila minimalne širine 5,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi H/2 ,ali ne manje od 3,0 m;
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema odredbama ovog Plana
- udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije iznosi min. 5,0 m, ukoliko se na prednjem pročelju građevine pojavi bilo kakva istaka (stubišta, balkon i sl.) građevni pravac definiran je njom.

• Prostorna cjelina (gospodarske/poslovne namjene) trgovačke - kazeta K i K2

Unutar kazete K i K2 gradnja je moguća prema sljedećim uvjetima:

- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš;
- najmanja površina građevinske čestice je 1200 m<sup>2</sup>
- širina građevne čestice ne može biti manja od 16,0 m;
- građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu prometnu površinu, čiji je kolnik najmanje širine 5,5 metara, ili je za prometnu površinu prethodno izdana lokacijska dozvola;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,4
- maksimalni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice ( $k_{is}$ ) je 1,4
- visina gospodarskih građevina mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne više od 15,0 m
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno, a uz rub obuhvata zone obvezno je osigurati pojas zaštitnog zelenila minimalne širine 5,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi H/2 ,ali ne manje od 3,0 m;
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema odredbama ovog Plana
- udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije iznosi min. 5,0 m, ukoliko se na prednjem pročelju građevine pojavi bilo kakva istaka (stubišta, balkon i sl.) građevni pravac definiran je njom.

• Prostorna cjelina (gospodarske/poslovne namjene) komunalno servisna - kazeta K3

Unutar kazete K3 gradnja je moguća prema sljedećim uvjetima:

- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš;
- najmanja površina građevinske čestice je 1200 m<sup>2</sup>
- širina građevne čestice ne može biti manja od 16,0 m;
- građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu prometnu površinu, čiji je kolnik najmanje širine 5,5 metara, ili je za prometnu površinu

- prethodno izdana lokacijska dozvola;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,4
  - maksimalni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice ( $k_{is}$ ) je 1,4
  - visina gospodarskih građevina mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne više od 15,0 m (osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevine, npr. dimnjaci);
  - najmanje 20% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno, a uz rub obuhvata zone obvezno je osigurati pojas zaštitnog zelenila minimalne širine 5,0 m;
  - najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi  $H/2$ , ali ne manje od 3,0 m;
  - parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema odredbama ovog Plana
  - do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda obvezna je izgradnja vlastite kanalizacijske mreže s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda;
  - udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije iznosi min. 5,0 m, ukoliko se na prednjem pročelju građevine pojavi bilo kakva istaka (stubišta, balkon, i sl.) građevni pravac definiran je njom.

• Prostorna cjelina zaštitne zelene površine – **kazeta Z**

Kazete Z odnosi se na središnji i rubni jugoistočni dio prostora unutar obuhvata Plana. Na ovom prostoru moguće je uređenje zelene površine uz postavu novih elemenata urbane opreme. Na površinama ove namjene nije moguća gradnja zgrada.

• Prostorna cjelina javno parkiralište/garaža –**kazeta IS2**

Unutar prostorne cjeline IS2 gradnja je moguća prema sljedećim uvjetima:

1. za pristup ishoditi odobrenje nadležnog tijela ovisno o kategoriji prometnice s koje se rješava pristup;
2. maksimalna udaljenost do građevine kojemu parkiralište ili garaža služe treba biti 100 m, izuzetno u izgrađenim dijelovima građevinskih područja gdje prostorno nije moguće ostvariti prije navedeno moguće je odstupanje pri čemu treba utvrditi obvezu participacije investitora ovakvih građevina u izgradnji javnog parkirališta;
3. minimalna udaljenost garaže od susjednih građevnih čestica iznosi  $H/2$ ;
4. na ovom prostoru moguća je gradnja građevina i pratećih sadržaja vezanih uz infrastrukturne sustave;
5. udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije iznosi min. 5,0 m, ukoliko se na prednjem pročelju građevine pojavi bilo kakva istaka (balkon, stubišta i sl.) građevinski pravac definiran je njom.

**Zaštita kulturno-povijesnih cjelina**

Na području obuhvata nalazi se antičko, ranokršćansko i srednjovjekovno arheološko nalazište 'OKOLIŠTE'

Tijekom izvođenja svih zemljanih radova potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ukoliko se pri izvođenju radova naiđe na arheološki nalaz ili nalazište, nadzor će se proširiti u arheološko istraživanje.

## Prometna i ulična mreža

Prometnice u obuhvatu Plana planirane su s minimalnom širinom kolnika od 5,5 m i minimalno jednostranim nogostupom širine 1,5 m. Eventualno proširenje koridora prometnica neće se smatrati izmjenom ovog Plana.

Prilikom gradnje odnosno rekonstrukcije cesta (prometnih površina) potrebno je obuhvatiti cjelovito rješenje trase sa svom infrastrukturom, javnom rasvjetom i uređenjem pješačkog nogostupa.

Unutar građevne čestice pojedine namjene treba osigurati prostor za parkiranje vozila.

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta određuje se u odnosu na građevinsku (brutto) površinu (GBP) građevine. U GBP za izračun PM ne uračunava se površina garaže, jednonamjenska skloništa i potpuno ukopani dijelovi podruma čija funkcija ne uključuje duži boravak ljudi.

Na parkiralištima je potrebno predvidjeti odgovarajući broj parking mjesta za osobe s invaliditetom ili slabe pokretljivosti sukladno važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti.

Unutar obuhvata Plana planirana je površina namjene IS2 za smještaj javnog parkirališta/garaže.

## Komunalna i ostala infrastrukturna mreža

### Pošta i elektroničke komunikacije

Planiranje, gradnja, održavanje, razvoj i korištenje elektroničke komunikacijske infrastrukture od interesa je za Republiku Hrvatsku. Planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture mora biti usklađeno s važećim propisima:

- Zakon o elektroničkim komunikacijama
- Pravilnik o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine
- Pravilnik o svjetlovodnim distribucijskim mrežama

Elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javnih komunikacijskih usluga može biti planirana:

- putem elektroničkih komunikacijskih vodova
- putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova.

### Vodoopskrba

Područje obuhvata Plana pokriveno je vodoopskrbnim sustavom. Vodoopskrbna mreža unutar obuhvata Plana veže se na javni vodoopskrbni sustav Grada Trilja. Svaka građevina u obuhvatu Plana mora imati osiguran priključak na vodoopskrbni sustav.

Vodoopskrbna mreža sa svim pratećim elementima u pravilu se izvodi kroz prometnice. Nije dozvoljeno projektiranje i građenje vodoopskrbne mreže na način kojim bi se štetilo građenju građevina na građevnim česticama (dijagonalno i sl.) kako bi se spriječilo eventualno naknadno izmještanje uvjetovano gradnjom planirane građevine.

## **Odvodnja**

Na području obuhvata Plana djelomično je izgrađen sustav javne odvodnje. Budući sustav vezat će se na sustav odvodnje aglomeracije Trilj.

Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda kanalizacijskog sustava Trilj je izgrađen, a ukupni planirani kapacitet iznosi 6000 ES. Odvodni sustav riješen je kao razdjelni. Otpadne vode na uređaj dotječu gravitacijski i pročišćene se gravitacijski ispuštaju u rijeku Cetinu. Sve nove građevine sustava odvodnje moraju se graditi kao razdjelni sustav.

## **Uređenje voda i zaštita vodnog režima**

U rubom dijelu obuhvata zahvata (sjeverozapadno), smješten je odvodni kanal područja Novo Naselje (na k.č. 3080/2, 3080/3) Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotoka i oborinskih odvodnih kanala, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podriavanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, će se provoditi izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.

## **Elektroopskrba**

Planirana elektroenergetska mreža na području obuhvata Plana vezat će se na elektroenergetski sustav Grada Trilja.

Za napajanje električnom energijom područja obuhvata Plana potrebno je izgraditi sljedeće:

1. trafostanice 10(20)/0,4kV
2. KB 0,4 kV rasplet
3. javnu rasvjetu.

Za napajanje planiranih i prihvat postojećih potrošača na području ovog UPU-a izgraditi će se 3 nove trafostanice 10(20)/0.4kV instalirane snage 2x1000 kVA.

## **Javna rasvjeta**

Instalacije javne rasvjete u pravilu se izvode postojećim odnosno planiranim nogostupom uz prometnice.

## **Plinoopskrba**

Kroz područje Grada Trilja planirana je izgradnja magistralnog plinovoda Split-Ploče DN1000/75. Opskrba potrošača na području Grada Trilja predviđena je iz RS Sinj, koja će visokotlačnim plinovodom biti povezana s MRS Dugopolje.

Cijevi distributivne plinske mreže unutar obuhvata Plana trebaju se polagati u koridorima prometnica, a njihov točan položaj biti će utvrđen detaljnijom razradom projektne dokumentacije.

## **Obnovljivi izvori energije**

Unutar obuhvata Plana moguće je planirati energetske sustave temeljene na obnovljivim izvorima energije. Na građevnim česticama moguće je postavljanje sunčanih ćelija uz građevinu ili na krov građevine kao i korištenje energije iz drugih obnovljivih izvora.