

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA GRAD STARI GRAD



Naziv plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZOGONKE – DIJELA NASELJA STARI GRAD

KNJIGA II

Naručitelj: **GRAD STARI GRAD**
Izrađivač: **ARCHING d.o.o. Split**
Direktor: **Srđan Šegvić, dipl.ing.arh.**

Split, srpanj 2012. god.

NAZIV PLANA: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
ZOGONKE-DIJELA NASELJA STARI GRAD**

GRAD STARI GRAD

NARUČITELJ: **GRAD STARI GRAD**

IZRAĐIVAČ: **ARCHING d.o.o. – SPLIT**

DIREKTOR: Srđan Šegvić, dipl.ing.arh.

RADNI TIM:

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

SURADNICI: JURICA GUĆ, dipl.ing.arh.

VLATKO ŠOKOTA, dipl.ing.elek.

IVAN MAKJANIĆ, dipl.ing.građ.

RADE GUSIĆ, dipl.ing.građ.

Split, srpanj 2012. god.

3. OBAVEZNI PRILOZI

A. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja 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. 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 naselja odnosno dijela naselja
- 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
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja 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
- 3.6. 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

- B. IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA**
- C. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA**
- D. STRATEŠKA STUDIJA UTJECAJA NA OKOLIŠ, KADA JE TO PROPISANO POSEBNIM PROPISIMA**
- E. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U NJEGOVOJ IZRADI, TE SAŽETAK DIJELOVA TIH DOKUMENATA KOJI SE ODOSE NA SADRŽAJ PROSTORNOG PLANA**
- F. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA IZ ČLANKA 79. I ČLANKA 94. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12)**
- G. IZVJEŠĆA O PRETHODNOJ I JAVNOJ RASPRAVI**
- H. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADI I DONOŠENJA PROSTORNOG PLANA**
- I. SAŽETAK ZA JAVNOST**

3. OBAVEZNI PRILOZI

A. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA U PROSTORU OPĆINE

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja s kojim ovaj Plan mora biti usklađen je Prostorni plan uređenja Grada Starog Grada («Službeni glasnik Grada Starog Grada», br. 4/07 i 8/12) i Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije (Službeni glasnik Županije splitsko dalmatinske, broj 1/03, 8/04 5/05, 13/07).

Predmetni obuhvat Plana nalazi se u gradu Starom Gradu, u zapadnom dijelu, te je veličine cca 10,95 ha. Predmetni obuhvat je definiran planom višeg reda, PPU-a Starog Grada. Zona je izdužena u smjeru sjever-jug, približnih dimenzija 250 m sa 450 m. S južne strane je definirana s morskim akvatorijem, sa zapadne i istočne strane turističkom zonom. Područje je danas definirano u području neizgrađenog građevinskog područja bez postojeće izgradnje.

Okosnicu prometne mreže u obuhvatu Plana čini glavna cesta na sjevernom dijelu na koju se vežu tri lokalne ceste koje opslužuju predmetnu zonu. Glavna cesta je dvosmjerna s nogostupom sa obje strane, dok su tri lokalne ceste jednosmjerne s jednostranim nogostupom. Postojeća prometna mreža u zoni je nerazvijena, postoji samo jedna ulica koja je uska i neodgovarajuća za planirani promet.

Područje obuhvaćeno Planom sa aspekta vodnogospodarskog sustava, smješteno je na sjevernom dijelu uvale u Starom Gradu na otoku Hvaru, odnosno izvan vodnogospodarskih pravaca.

Istočno od naselja planirana je kanalizacijska mreža za odvod fekalnih voda sjevernog dijela uvale, dok je u naselju Stari Grad kanalizacijska mreža u izgradnji, ali je udaljena od predmetnog naselja. Vodosprema Stari Grad je u funkciji, iz koje će se snabdijevati razmatrano naselje. Granica obuhvata Plana prikazana je u grafičkom dijelu elaborata na kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000.

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Predmetni Plan se nalazi na otoku Hvaru. Hvar pripada grupi srednjodalmatinskih otoka i nalazi se u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Duljine je 72 km, i širine 10,5 km. Površina mu je 299,7 km². Povezan je trajektnim i brodskim vezama s kopnom (veza Split sa Hvarom, Jelsom i Starim Gradom, te veza Drvenik sa Sućurjem). Otok se dijeli na dvije općine: Općina Sućuraj i Općina Jelsa, i dva grada: Grad Hvar i Grad Stari Grad na čijem se području i nalazi obuhvat ovog Plana. Stari Grad ima prema popisu stanovništva iz 2001. godine 2817 stanovnika i 53,05 km².

Područje predmetnog Plana ima značajne prostorne mogućnosti razvoja obzirom da se radi o području koje je dobro povezano, u neposrednoj blizini grada Stari Grad, te će se ovim Planom sigurno podići nivo kvalitete prostora. Prostorno razvojne značajke buduće zone određene su planom višeg reda (Prostorni plan uređenja Grada Starog Grada), kao i položajem i obilježjima terena i u cjelini.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

- Cestovni promet

Na području obuhvata Plana ne postoji izgrađena mreža kategoriziranih prometnica. Od postojećih prometnica su samo poljski makadamski putovi.

- Elektroenergetika

Na području obuhvata Plana nema elektroenergetskih objekata. Područje obuhvata napajat će se iz TS 35/10 kV Stari Grad.

- Telekomunikacije

Na području obuhvata ovog Plana nema TK infrastrukturnih objekata. Nova TK mreža će se spojiti na postojeći UPS.

- Vodovodna i kanalizacijska mreža

Područje obuhvaćeno Planom, nije komunalno opremljeno, glede vodoopskrbe u odnosu na planiranu komunalnu opremljenost šireg područja, koja je zacrtana planskim dokumentima. Unutar obuhvata Plana planirani su cjevovodi sa vezom na glavni dovodni cjevovod na kojega će se formirati sekundarna vodovodna mreža. Kanalizacija nije izgrađena, a planirana kanalizacija na koju će se priključiti, locirana je istočno od predmetnog područja obuhvaćenog UPU-om. Urbanizacijom razmatranog područja, dobiti će se u konačnosti kompletna komunalna opremljenost, za planirano područje.

1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

To je neizgrađeno područje. Planirana zona, smještena je uz postojeće naselje i iako je vezana na naselje, prostorno može funkcionirati kao zasebna cjelina. Obala je strma, kao i veći dio konfiguracije terena, te se prometnim površinama kao i pješačkim vezama, spušta do prirodne obale (razlika visine terena na potezu Plana je od najniže točke do najviše cca 50m).

Do sada nisu evidentirani spomenički nalazi. Sa aspekta zaštite prirode provoditi mjere sukladno odredbama ovoga Plana. Područje obuhvata predmetnog Plana se nalazi unutar područja ekološke mreže za ptice pod nazivom Srednjodalmatinski otoci i Pelješac (HR1000036). Područje obuhvata UPU Zogonke nije evidentirano u Upisniku zaštićenih prirodnih vrijednosti, odnosno utvrđeno je da unutar obuhvata nema zaštićenih prirodnih vrijednosti, temeljem članka 8., stavka 1., Zakona o zaštiti prirode (Narodne novine br. 70/05 i 139/08).

1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA (OBUHVAT, BROJ STANOVNIKA I STANOVA, GUSTOĆA STANOVANJA I IZGRAĐENOSTI)

Naselje	Površina km ²	Stanovnika 1991.	Stanovnika 2001.	Gustoća 2001.
Dol	4,95	396	348	70,30
Rudine	13,27	35	54	4,07
Selca	5,73	22	20	3,49
Stari Grad	20,28	1836	1906	93,98
Vrbanj	8,82	595	489	55,44
Ukupno	53,05	2884	2817	53,10

Predmetni obuvat Plana iznosi 10,95 ha i nalazi se na dijelu Starog Grada. Stari Grad prostire se na površini od 53,05 km². Na ukupnom području, prema popisu stanovništva iz 2001.g. živi 2817 stanovnika, što predstavlja gustoću naseljenosti od 53,10 stanovnika/km², ili 0,53 stanovnik/ha.

Gst (neto), odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine unutar ovoga Plana je 0,6 stanovnika/ha.

Gust (ukupno neto), odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta) unutar ovoga Plana je 0,53 stanovnika/ha.

Gbst (bruto), odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica Gust i šire stambene funkcije (sabrane ulice, parkovi, osnovna škola, površine za rekreaciju) unutar ovoga Plana je 0,53 stanovnika/ha.

Gnst, odnos broja stanovnika i površine obuhvata ovoga Plana je 0,53 stanovnika/ha.

Za očekivati je da će realizacijom predmetne zone, naravno i još nekih sadržaja u prostoru na području cijelog Grada rezultirati i potaknuti na demografske promjene u Gradu Stari Grad. Povoljan zemljopisni položaj uz izuzetno povoljne klimatološke uvjete, utjecao je na razvitak u povijesti, ali daje šanse i za budući razvitak.

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Na temelju analize dostupnih podataka, spoznaja i elemenata o stanju u prostoru, može se sa sigurnošću ustvrditi da prostor Starog Grada sadrži sve elemente za kvalitetan razvoj na temelju, uglavnom očuvanih, prirodnih i prostornih resursa, te gospodarskih potencijala.

Razvitak gospodarstva je moguć uz uvažavanje novih društvenih i političkih okolnosti, kao i preusmjeravanje tradicionalnog na moderno gospodarstvo (informatizacija i sl.).

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Demografski razvoj je ovisan o gospodarskim kretanjima. Unutar zone stambene namjene (u Planu višeg reda naznačeno kao neizgrađeno građevinsko područje), može se očekivati još 100-ak novih građevina, te sukladno tome, moguće je očekivati i određeni broj novog stalno nastanjenog stanovništva. Ukoliko se to ostvari, postoji mogućnost povoljnijih demografskih kretanja za razliku od sadašnjeg stanja. Prema popisu stanovnika Stari Grad 1991. godine imao je 2884 stanovnika, a 2001. godine 2817 stanovnika, što je 0.60 % stanovništva županije i pad od 2.30 % između 1991. i 2001. godine. Raspodjela stanovnika po pojedinim naseljima 2001. godine je slijedeća: Dol 348, Rudine 54, Selca 20, Stari Grad 1906, Vrbanj 489 stanovnika. Gustoća stanovništva je raznolika od Selca s 3.5 st/km² do Stari Grad s 94 st/km². Prosjek je 53.10 st/km². Starosna struktura stanovništva je nepovoljna, a primjetan je

i značajan pad broja stanovnika u svim naseljima osim u Starom Gradu(+3,80 %) i Rudinama (+54 %).

Kao dio otočkog dijela županije, u prostorno-razvojnom i demografskom smislu to je vrlo osjetljiv prostor, već desetljećima podvrgnut kontinuiranom raseljavanju i odumiranju svih gospodarskih funkcija. Tu se mogu razlikovati dva različita područja:

- grad Stari Grad koji se održava kao središte tog dijela otoka,
- manja i udaljenija okolna mjesta, gdje su gospodarske aktivnosti gotovo sasvim zamrle, gdje nije problem samo mali broj stanovnika, već i njihova dobna struktura te ekonomska aktivnost.

Demografski razvoj treba temeljiti na prirodnom prirastu stanovništva radi:

- zadržavanja stanovništva na područjima koja su kao tradicionalno emigracijska pogođena depopulacijskim procesima
- omogućavanja poboljšavanja obrazovne strukture i zaposlenosti na bazi sporog rasta stanovništva
- omogućavanja komunalnog i urbanog opremanja grada na bazi ograničavanja nove i ekstenzivne stambene izgradnje

Važna činjenica je što na području grada ima dovoljno prostora za smještaj poslovnih, turističkih i stambenih zona sa svim popratnim sadržajima.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Prostorna struktura područja, načelno je određena važećim prostornim planovima šireg područja. Prostor je u cijelosti podijeljen na devet zona stambene namjene.

Dugoročni razvitak područja grada Stari Grad zasniva se na njegovim komparativnim prednostima koje proizlaze iz raspoloživih resursa - prirodnih i stečenih - i na uvažavanju međuzavisnosti i funkcionalnih veza među pojedinim djelatnostima, te na potrebi osiguranja boljih uvjeta života domicilnog stanovništva.

Presudan utjecaj na koncepciju dugoročnog razvitka prostora ima politika gospodarskog razvitka Hrvatske kao i mjere ekonomske politike koje će se donositi na razini države, a čiji su globalni ciljevi povećanje proizvodnje roba i usluga, povećanje izvoza, povećanje produktivnosti rada, povećanje profitabilnosti poslovanja i porast životnog standarda. Na lokalnoj razini koncepcija razvitka gospodarstva temelji se na prirodnim resursima, dosadašnjim rezultatima i dostignutom stupnju razvitka te komplementarnosti s okolnim područjima, priobaljem Županije i zaleđem. Razvoj područja bazira se na postojećim prirodnim, prostornim, izgrađenim i ljudskim resursima, te na povezivanju gospodarskog, prostornog, ekološkog i društvenog razvoja.

Polazeći od današnje strukture gospodarstva i dostignutog stupnja razvitka te uzimajući u obzir tendencije u svijetu i u nas, grane od posebne važnosti su:

- Razvoj turizma
- Razvoj komunalne infrastrukture
- Razvoj djelatnosti u tercijarnom i kvartalnom sektoru

Prometna struktura na mikro razini zahtjeva prije svega daljnji razvoj i izgradnju interne ulične mreže koja je nedovoljno razvijena i predstavlja prepreku svakoj budućoj izgradnji.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- Cestovni promet

Područje obuhvata Plana smješteno je neposredno uz morsku obalu (sa sjeverne strane). Veza područja obuhvata sa širom prometnom mrežom, uključujući i vezu sa trajektnim pristaništem u Starom Gradu se ostvaruje preko nekategorizirane prometnice (na području Plana označena kao os 1) koja se planira kategorizirati kao županijska cesta. Kao jedan od prioriteta razvoja prometne mreže na području grada Starog Grada je gradnja obilaznice trajektnog pristaništa te gradnja sjeverne obilaznice Starog Grada (dio koje je i os 1). Prometnom mrežom obuhvaćenom ovim Planom omogućuje se prometna komunikacija unutar ovog područja, prilaz do pojedinih čestica kao i međusobna povezanost dijelova područja obuhvata Plana.

Prometna mreža unutar područja obuhvata ovog Plana sastoji se od nekategorizirane prometnice (dio buduće obilaznice), označena kao os 1 koja se planira kategorizirati kao županijska cesta, te prometnica koje predstavljaju uličnu mrežu (označene kao os2, os3 i os4). Prometna veza područja obuhvata Plana sa širom prometnom mrežom ostvaruje se preko osi 1.

- Elektroenergetika

Osnovni cilj plana razvoja elektroenergetskog sustava na nekom području je dimenzioniranje vodova i postrojenja na način, da se zadovolje sve planirane potrebe za energijom na optimalan način, zadovoljavajući tehničko-tehnološke kriterije uz najmanji trošak. Pri tom je potrebno osigurati kvalitetne i stabilne uvjete napajanja potrošača svih kategorija. Razvoj elektroenergetske infrastrukture na području obuhvata Plana temelji se na urbanističkim kapacitetima područja obuhvata, Prostornom planu uređenja grada Starog Grada i razvojnim planovima HEP-a.

Osnovni cilj rješenja elektroenergetskog napajanja planiranog područja je da u sklopu rješenja kompletne infrastrukture omogući izgradnju električne mreže koja će uz minimalne troškove izgradnje i eksploatacije pružiti maksimalnu sigurnost i pouzdanost napajanja planiranih potrošača.

Plan razvoja elektroenergetske mreže temelji se na:

- postojećem stanju mreže i postrojenja;
- prognoziranom povećanju potrošnje el. energije;
- planiranoj izgradnji novih urbanističkih kapaciteta i zona;
- poboljšanju kvalitete napajanja potrošača el. energijom;
- zaštiti okoliša;
- ekonomskim kriterijima.

- Telekomunikacije

Razvoj telekomunikacijske infrastrukture na području obuhvata Plana temelji se na urbanističkim kapacitetima područja i Prostornom planu grada Starog Grada. Povezivanje na postojeću DTK treba izvršiti u najbližem kabelskom zdencu postojećeg UPS-a (Udaljenog pretplatničkog stupnja).

Osnovni cilj rješenja DTK infrastrukture je da u sklopu rješenja kompletne infrastrukture omogući izgradnju TK mreže koja će korisnicima TK usluga (fiksni i mobilni) pružiti maksimalnu pouzdanost korištenja.

Plan razvoja TK mreže se temelji na postojećem stanju DTK infrastrukture, pretpostavljenom broju korisnika, unaprjeđenju proizvoda i usluga temeljenih na TK kapacitetima, zaštiti okoliša te ekonomskim kriterijima.

- Vodovod i kanalizacija

Područje obuhvaćeno Urbanističkim rješenjem, locirano je na sjevernom dijelu uvale, za koje je izrađeno idejno rješenje vodovoda i kanalizacije, te prikazano na situaciji u mjerilu 1:1000 i priloženo u predmetnom elaboratu. Razmatrano područje nema izgrađenu vodovodnu i kanalizacijsku mrežu, te će predloženo rješenje za UPU Zogonke biti sastavni dio cjelokupnog kanalizacijskog i vodoopskrbnog sustava Stari Grad.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

Izgradnjom i uređenjem zone stambene namjene nužno će se izmijeniti krajobraz uvale i šireg područja. Potrebno je očuvati postojeću vrijednost krajobraza i riješiti ga sa autohtonim zelenilom i uz upotrebu (obradu vanjskih zidova) kamena.

Kako je cilj izrade svakog plana stvaranje preduvjeta za što bržim i ravnomjernijim razvojem područja za koje se izrađuje, a to u pravilu znači veću koncentraciju ljudi, raznih sadržaja i aktivnosti, za očekivati je da dođe do ugrožavanja prirodne sredine, emisije štetnih tvari u okoliš, onečišćenja voda i sl. Iz tog razloga radi očuvanja ekološke stabilnosti prostora i unapređenja čovjekova okoliša treba prvenstveno zaštititi i racionalno koristiti prostor kako bi mu se osigurao održiv razvitak. To u prvom redu znači očuvanje i racionalno korištenje prirodnih resursa jer se upravo na njihovom potencijalu u pravilu temelji razvoj promatranog kao i šireg gravitirajućeg prostora. Zbog toga korištenje prirodnih resursa treba provoditi krajnje pažljivo, ravnomjerno i uravnoteženo. Razvojne djelatnosti stoga treba planirati na način da prednost imaju one koje unapređuju i štite okoliš, a ujedno su prilagođene kako prirodnim tako i ljudskim mogućnostima prostora. Prostor plana treba koristiti u skladu sa Prostornim planom uređenja grada Starog Grada.

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

Prema popisu stanovnika Stari Grad 1991. godine imao je 2884 stanovnika, a 2001. godine 2817 stanovnika, što je 0.60 % stanovništva županije i pad od 2.30 % između 1991. i 2001. godine. Raspodjela stanovnika po pojedinim naseljima 2001. godine je slijedeća: Dol 348, Rudine 54, Selca 20, Stari Grad 1906, Vrbanj 489 stanovnika. Gustoća stanovništva je raznolika od Selca s 3.5 st/km² do Stari Grad s 94 st/km². Prosjek je 53.10 st/km². Starosna struktura stanovništva je nepovoljna, a primjetan je i značajan pad broja stanovnika u svim naseljima osim u Starom Gradu(+3,80 %) i Rudinama (+54 %). Primarni je cilj zaustaviti pad (raseljavanje) i odumiranje stanovništva u svima naseljima, a rast se očekuje ulaganjem i razvijanjem turizma i gospodarstva, osiguravanjem dobrih prometnih veza naselja i otoka međusobno te sa županijskim središtem(Split), osiguravanjem boljih životnih uvjeta stanovništva ulaganjem i u zdravstvo, školstvo, sportske sadržaje i dr.

Stari Grad ima pet statističkih naselja i to: Selca, Rudine, Stari Grad, Vrbanj i Dol. Izgrađeni dio građevinskog područja naselja iznosi 169,50 ha, a neizgrađeni dio 137,20 ha. Neizgrađena građevinska područja naselja formiraju se oko postojećih izgrađenih zona

pravilno sa svih strana prema unutrašnjosti. Ukupno građevinsko područje naselja iznosi 306,70 ha, postotak izgrađenosti iznosi 55,3%. Planiranim zahvatima na ovom području potrebno je što manje mijenjati krajobraz oblikovanjem kompaktnih naselja kako bi se sačuvala prirodne posebnosti. Planski cilj je postupno povećanje gustoće stanovanja građevinskih područja naselja te interpoliranje potrebnih pratećih sadržaja. Područje stambene namjene je planirano na cca 86%, dok ostalo čine sportsko rekreacijska namjena, zaštitne zelene površine i promet. Područje prirodne plaže odnosno pristup moru mora biti javno dostupan.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Uređenjem naselja, izgradnjom infrastrukture, komunalne i društvene opreme povećati će se stambeni, komunalni i društveni standard. Treba osigurati uređenje vrijednijih prostora na temelju odgovarajuće dokumentacije prostora, vodeći računa o obaveznom udjelu zelenih površina. Prioritetna je izgradnja kanalizacijskih sustava s uređajima za pročišćavanje te priključivanje svih zagađivača. Radi osiguranja neophodnog kvaliteta mora, nužno je osigurati stalno praćenje parametara zagađenja uvođenjem sustava mjerenja i istraživanjem utjecaja zagađenja.

Radi unapređenja stanja komunalne infrastrukture unutar zone poradilo se na razvoju svih vidova infrastrukture od elektrike do odvodnje, kod čega se vodilo računa da se odvodnja rješava zatvorenim i vodonepropusnim kanalizacijskim sustavom, a oborinske vode sa prometnica također odvesti nepropusnim kanalizacijskim sustavom. Zona će kroz svoj razvoj dobiti mrežu za elektroopskrbu, telefoniju te, tako i za vodu i odvodnju.

Smjernice za komunalnu infrastrukturu su:

- poboljšati i obogatiti strukturu naselja(komunalno i infrastrukturno opremanje)
- stambena naselja upotpuniti i sadržajno oplemeniti
- prometne i infrastrukturne koridore tehnički unaprijediti
- kultivirati i sačuvati prirodno zelenilo i značajne pejzaže

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Planom je obuhvaćeno područje od 10,95 ha. To je neizgrađeno područje namijenjeno za gradnju objekata stambene namjene – pretežito stambene. Osnovna namjena površina područja naselja Zogonke je stambena - S. Kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Plana, kartografski prikaz broj 1 Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, određene su slijedeće namjene:

STAMBENA NAMJENA

S Stambena

ZELENE POVRŠINE

Z Zaštitne zelene površine

Z1 Javne zelene površine

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

R3 Uređena plaža

R2 Rekreacija

PROMETNE POVRŠINE

Kolne površine

Pješačke površine

Glavnu poveznicu odnosno osnovicu cijele zone čini koridor glavne ceste na sjevernom dijelu Plana na koji se nadovezuju lokalne prometnice. Realizacijom ova dva povezana poteza stvaraju se preduvjeti za provedbu zahvata na preostalom dijelu: šetnicu(lungomare) i ostale sadržaje u pojasu do mora. 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.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjena definirana je kroz kartografske prikaze, a vidljivo je da je osnovna namjena stambena (S). Planom je utvrđeno stanovanje kao osnovna namjena prostora unutar granica građevinskog područja naselja. Pored osnovne namjene nalazi se planirana sportsko rekreacijska namjena na kartografskom prikazu broj 1. označena kao R3 koja u naravi predstavlja buduću uređenu plažu i R2 rekreacijsku namjenu. Dužinom cijele obale je planirana dužobalna šetnica. Pored osnovnih namjena prostora, prostor je definiran i prometnom mrežom, koja zapravo i navedene zone dijeli u prostorne cjeline.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Veličina predmetnog obuhvata iznosi cca 10,95 ha, te je iz slijedeće tablice vidljivo udio pojedinih namjena unutar predmetnog Plana, a sve vidljivo i iz kartografskog prikaza broj 1. Korištenja i namjena površina.

Tabela 3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu

NAMJENA	veličina (ha)	udio (%)
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 1	0.76	6.90
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 2	1.19	10.90
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 3	1.47	13.40
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 4	0.79	7.20
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 5	0.96	8.80
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 6	1.22	11.10
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 7	0.76	6.90
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 8	1.04	9.50
ZELENE POVRŠINE (Z i Z1)	0.54	4.90
R2 – REKREACIJA	1.00	9.20
R3 – UREĐENA PLAŽA	0.14	1.30
PROMETNE POVRŠINE I OSTALO	1.08	9.90
UKUPNO	10.95	100

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Planirana prometna mreža unutar zone obuhvata Plana temelji se na idejnom rješenju kojim je sagledan širi prostor. U izradi prijedloga prometne mreže u obuhvatu UPU-a, težilo se zadovoljenju slijedećih ciljeva:

- da se sagleda šira prometna mreža, te da se zahvati na prometnoj mreži u obuhvatu Plana uklope u šire promišljanje prometne mreže,
- da buduća prometna mreža zone zadovolji potrebe internog prometa u skladu s planiranim sadržajima,
- da se osigura kvalitetan kolni priključak svim sadržajima i korisnicima zone,
- da se promet sagleda na način da se rastereti kategorizirana prometna mreža,
- da se u čim većoj mjeri poštuje zatečeno stanje izgrađenosti prometne mreže,
- da se mreža funkcionalno riješi na način da se prethodno izneseni ciljevi ostvare s minimalnim investicijskim zahvatima na prometnoj infrastrukturi.

Prometna mreža unutar područja obuhvata ovog Plana sastoji se od nekategorizirane prometnice (dio buduće obilaznice), označena kao os 1 koja se planira kategorizirati kao županijska cesta, te prometnica koje predstavljaju uličnu mrežu (označene kao os2, os3 i os4). Prometna veza područja obuhvata Plana sa širom prometnom mrežom uključujući i vezu sa trajektnim pristaništem ostvaruje se preko osi 1.

OS 1

Os 1 je postojeća nekategorizirana makadamska prometnica koja će uređenjem postati dio sjeverne obilaznice Starog Grada. Preko iste će se ostvariti veza područja obuhvata Plana sa širom prometnom mrežom, uključujući i vezu sa trajektnim pristaništem. Os 1 je dvotračna i dvosmjerna prometnica. Širine kolnih trakova su po 3.30 m, sa obostranim pješačkim nogostupima širine 2,0 metra svaki. Nogostup je od kolnika odvojen betonskim rubnjakom dimenzija 15 x 25 cm, koji se izvodi izdignut za 12 cm u odnosu na rub kolnika. Uzdužni nagibi ove prometnice na području obuhvata ne prelazi 3.0 %

Os 2, os3 i os4

Osi 2, 3 i 4 su pristupne prometnice koje sačinjavaju uličnu mrežu unutar zone. Planiraju se za jednosmjerni promet. Širina asfaltnog kolnika je najmanje 3,50 metara, sa jednostranim pješačkim nogostupima najmanje širine 1,5 metara. Obzirom na položaj i raspored ovih prometnica, moguća je etapna izgradnja istih, usporedo sa izgradnjom područja unutar obuhvata Plana, na način da se najprije izgradi prometnica označena kao os2, a potom os3 i os 4.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Elektroenergetika

Općenito, elektroenergetsku osnovu za određivanje kapaciteta i izbor optimalnog elektroenergetskog sustava promatranog područja, predstavlja prognoza perspektivnog vršnog opterećenja, koja se dobije iz podataka o planiranim urbanističkim kapacitetima i normativima jediničnog opterećenja za pojedine sadržaje, odnosno kategorije potrošača. Nadalje, planirana električna mreža je definirana brojem potrebnih trafostanica i njihovim prostornim razmještajem, ali i konfiguracijom i zahtjevima samog terena.

Time smo definirali temeljne odrednice budućeg razvitka sustava elektroopskrbe na području Plana, a to su:

- koncept razvitka prostora;
- globalni trendovi budućeg razvitka potrošnje električne energije;
- teritorijalna raspodjela planiranog konzuma električne energije;

- nove konceptualne postavke i tehničko-tehnološke inovacije razvitka i izgradnje područnih električnih mreža 10(20) kV.

Kao podloga za proračun perspektivnog vršnog opterećenja planiranih objekata na području ovog Plana koriste se podaci o planiranim urbanističkim kapacitetima Plana koje je izradila tvrtka ARCHING d.o.o. Split. Analizirajući planirane urbanističke kapacitete na području obuhvata i primjenom elektroenergetskih normativa na iste izvršena je procjena vršnog opterećenja na području obuhvata predmetnog Plana. Ukupna površina predviđena za stambenu namjenu iznosi cca 94 904 m². Primjenom koeficijenta izgrađenosti te elektroenergetskog normativa od 30 W/m², vršno opterećenje se procjenjuje na **1138 kW**.

Prema procijenjenom vršnom opterećenju, za područje obuhvata trebalo bi predvidjeti 2 (dvije) trafostanice instalirane snage 1000 kVA. Planirane trafostanice su tipa gradska. Lokacije trafostanica su određena približno, pa ostaje da se precizna lokacija odredi prilikom izrade projekata što će rezultirati i tipom trafostanica u smislu "slobodnostojeća" ili "u sklopu objekta".

Električna mreža niskog napona

Napajanje električnom energijom planiranih objekata vršiti će se iz planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV, kabelima 1 kV tip XP 00-A odgovarajućeg presjeka. Kabeli će se položiti od trafostanice do kabelskih razvodnih ormara (KRO) ili glavnih razvodnih ormara (GRO) u većim objektima u nogostup planiranih cesta. Iznimno, mreža niskog napona može se graditi nadzemno na betonskim i drvenim stupovima.

Zaštita od previsokog napona dodira

Zaštita od previsokog napona dodira za planirane objekte je predviđena TN sustavom zaštite. Osnovni uvjet TN sustava zaštite je da minimalna struja jednopolnog kratkog spoja bude veća ili jednaka struji isključenja osigurača niskonaponskih izvoda u trafostanici. Osim zadovoljenja gornjeg uvjeta 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 planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV preko kabelskih razvodnih ormara javne rasvjete . KRO-javne rasvjete napajat će se iz trafostanice u pravilu kabelom 1 kV tip XP 00-A 4x50 mm² , a za rasplet iz ormara do kandelabera koristiti će se u pravilu kabeli 1 kV tip XP 00-A 4x25 mm². Točan presjek spomenutih kabela odredit će se proračunom. Javna rasvjeta se može graditi i nadzemno na stupovima niskog napona. Tip i vrsta kandelabera i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.

Telekomunikacije

Na osnovu urbanističkih kapaciteta, te primjenom standardnih normativa došlo se do procjene potrebnih telekomunikacijskih kapaciteta zone u cjelini, što je podloga za planiranje izgradnje distributivne telekomunikacijske kanalizacije. Povezivanje naselja na postojeću DTK treba izvršiti u najbližem kabelskom zdencu postojećeg UPS-a. U ovoj fazi potrebno je planirati udaljeni pretplatnički stupanj bilo u samostalnom objektu ili u dijelu planiranog objekta (suha prostorija u prizemlju veličine cca 15-20 m²). Svi glavni pravci su planirani sa 2 x PVC Φ 110 mm i 2 x PEHD Φ 50 mm. Na čvornim mjestima su predviđeni kabelski zdenci. Uvod za objekte je planiran sa 2 x PEHD Φ 50 mm.

Planirani zdenci su predviđeni u nogostupu na suprotnoj strani od elektroenergetskih vodova, naročito onih za napon 10(20). Ako se taj uvjet ne može postići treba primijeniti minimalno dozvoljene udaljenosti pri paralelnom polaganju. Planirani zdenci trebaju biti odgovarajućih dimenzija tipa MZ-D (0,1,2,3) koji će se definirati glavnim projektom, a nosivost poklopaca mora biti od 150 do 450 kN. Telefonske instalacije u objektima treba grupirati kroz usponske kolone stubišta na izvodni ormarić objekta. Na isti način izvesti izgradnju TV instalacije objekta, odgovarajućim koaksijalnim kabelima. Iz kućnog uvodnog ormarića TKO za spoj sa vanjskim cijevima promjera 50 mm, ugraditi cijevi promjera Ø 40 mm. Cjelokupna kabelska TK mreža će se polagati u PVC i PEHD kanalizacijske cijevi. Omogućava se izmjena položaja i broja građevina i vodova telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže, izmjena propisanih profila i drugih tehničkih karakteristika sustava, kada je to opravdano radi racionalnijeg mogućeg rješenja sustava i neće se smatrati izmjenom Plana.

Vodovod

UPU-om obuhvaćeno područje u topografskom smislu, pripada niskoj zoni snabdijevanja vodom kao i naselje Stari Grad, odnosno zoni ispod kote 50,00 m n. m. Ova zona snabdijevati će se iz vodoopskrbnog podsustava : Omiš – ot. Brač – ot. Šolta – ot. Hvar – vodosprema “Stari Grad” (kota dna 60,95 m n.m.) sa pripadajućom vodovodnom mrežom. Unutar same zone planiran je vodovodni prsten, koji pokriva čitavo područje obuhvaćeno Planom, sa priključkom na dovodni cjevovod. Potrebnu količinu sanitarne vode, koja će se distribuirati prema budućim potrošačima, moguće je osigurati postojećom vodospremom “Stari Grad” sa kotom dna 60,95 m n. m. i postojećim cjevovodom, te planiranom vodovodnom mrežom, čime će se osigurati infrastrukturni uvjeti za planiranu izgradnju.

Za objekte sa više etaža na višim mjestima treba ugrađivati uređaje za podizanje tlaka na unutarnjoj hidrantskoj mreži objekta. Prema vrijedećem pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara NN 8/06, moguće je osigurati potrebnu količinu vode ugradnjom spremnika sa hidroforskim postrojenjem kojim će se osigurati potrebna količina vode i odgovarajući tlak. Ugradnja protupožarnih nadzemnih hidranata na novoj vanjskoj vodovodnoj mreži, predviđena je na međusobnom razmaku do 150,00 m u skladu pravilnikom o protupožarnoj zaštiti.

Dogradnjom sustava, izgrađena vodovodna mreža , osiguravati će kvalitetno napajanje potrošnih mjesta i sigurnu opskrbu protupožarnih hidranata. Trase vodovoda locirane su u kolniku planiranih prometnica, na udaljenost 1,00 m od ivičnjaka. Dubina ukopavanja iznosi minimum 1,00 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice. U čvorovima su predviđene betonske šahte sa lijevano-željeznim poklopcem iznad armirano-betonske pokrovne ploče, za smještaj zasuna i fazonskih komada potrebnih za montažu samog čvora. Cijevi su okruglog presjeka klase “C”, koje se polažu na posteljicu od pijeska i zatrpavaju sitnim nevezanim i neagresivnim materijalom.

Kanalizacija

Područje obuhvaćeno Urbanističkim rješenjem nema izgrađenu kanalizaciju, dok naselje Stari Grad na južnoj strani Starogradskog zaljeva ima djelomično izgrađenu kanalizaciju kao i dio hotelskog naselja na sjevernoj strani sa dispozicijom otpadnih voda u obalno more Starogradskog zaljeva, putem postojećeg podmorskog ispusta. Idejnim rješenjem kanalizacijskog sustava naselja Stari Grad, usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem otpadnih od oborinskih voda, te se isti primjenjuje i za zonu Zogonke. Rješenjem kanalizacijskog sustava sve sakupljene otpadne vode naselja Stari Grad se konačnim rješenjem prepumpavaju sjeverno na planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda sa podmorskim ispustom u priobalno more Hvarskog kanala.

Planirana kanalizacijska mreža područja obuhvaćenog UPU-om, gravitacijski se odvodi prema istoku, odnosno prema crpnoj stanici "Ispust" iz koje se dalje prepumpava u kanalizacijski sustav sa odvodom na novi podmorski ispust. Unutar područja obuhvaćeno UPU-om planirane su prometnice u kojima su locirani planirani kanali za odvod oborinskih i fekalnih voda. Fekalne vode se dovode u crpnu stanicu iz koje se prepumpava u planiranu kanalizacijski sustav sa odvodom na novi podmorski ispust.

Oborinske vode će se sakupljati planiranom mrežom uličnih kanala i slivnika sa ispustom u obalno more, odnosno u zaljev. S obzirom da se pojedine oborinske vode dovode sa parkirališnih površina i prometnica, iste treba prije ispusta propustiti kroz separator ulja, radi sprječavanja eventualnog onečišćenja okoliša. Pojedinačni objekti sakupljene oborinske vode mogu upuštati u upojne bunare do izgradnje cijelog sustava odvodnje.

Planirani kanali locirani su u osi prometnice, na minimalnu dubinu 1,30 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice. S obzirom na planirane nivelete razmatranog kompleksa svi kanali odvođe sakupljene otpadne vode gravitacijski do crpne stanice. Planirani kanali su okruglog presjeka, koji se polažu na pješčanu posteljicu, a zatrpavaju se sitnim nevezanim i neagresivnim materijalom.

Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima izrađuju se revizijska okna, minimalnog svijetlog otvora 100x100 cm, koji se pokrivaju armirano-betonskom pločom sa otvorom okruglog presjeka 600 mm, iznad kojeg dolazi lijevano-željezni poklopac radi silaza u okno pri kontroli pojedinih dionica ili eventualnog čišćenja kanala, te je potrebno unutar okna ugraditi penjalice za silaz.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti i način građenja utvrđeni su u grafičkome prikazu broj 4 "Način i uvjeti gradnje". U cjelini gledano u zoni je moguća izgradnja na svim građevinskim česticama u skladu sa planiranom namjenom, i to prema danim uvjetima iz Odredba ovoga Plana.

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

U cilju poboljšanja ekoloških i mikroklimatskih prilika mora se stvoriti kvalitetan zeleni sustav naselja u vidu mreže drvoreda i tratina koja prožima naselje te se povezuje sa prirodnim područjem izvan grada. Prilikom oblikovanja i uređenja zelenih površina u što većoj mjeri zadržati postojeću vegetaciju, te ju ugraditi u krajobrazno uređenje, a za ozelenjivanje koristiti autohtone biljne vrste. U što većoj mjeri potrebno je zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno planiranje vršiti tako da se očuva cjelokupan prirodni pejzaž.

3.7. SPREČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

S obzirom na kriterij ekološki negativnog utjecaja komunalnog sustava na okoliš, objekte spomenutog sustava su zatvorenog tipa i uz redovito i kvalitetno održavanje, može se postići kvalitetna zaštita od nepovoljnih utjecaja na okoliš. Kanali koji odvođe oborinske vode sa većih parkiranih površina su zatvorenog tipa sa mogućnošću zagađenja okoliša, zbog čega se ugrađuje separator radi sprečavanja zagađenja okoliša.

ZRAK

Na području obuhvata Plana osnovni energenti će biti takozvani čisti energenti.

VODA

Glavni izvori onečišćenja na području obuhvata bit će otpadne vode domaćinstva. Zbog zaštite i sprječavanja nepovoljnih utjecaja na podzemne vode i vodotoke potrebno je poduzimati slijedeće mjere i aktivnosti:

- planiranje i izgradnju sustava za odvodnju otpadnih voda predmetnog područja
- vode koje će se iz sustava odvodnje otpadnih voda upuštati u sustav moraju proći preko sustava za pročišćavanje otpadnih voda
- za područje obuhvata Plana uređenja potrebno je uspostaviti sustav gospodarenja otpadom.

TLO

Tlo se onečišćuje na više načina, a zbog zaštite i sprječavanja ovakvih nepovoljnih utjecaja na tlo potrebno je poduzimati slijedeće mjere i aktivnosti:

- potrebno je dugoročno kvalitativno i kvantitativno osigurati i održavati funkcije tla
- riješiti odvodnju i zbrinjavanje otpadnih voda
- uspostaviti sustav gospodarenja otpadom

BUKA

Na području obuhvata ovog Plana veći izvor komunalne buke su trase prometnica.

ZAŠTITA OD POŽARA

Efikasnost zaštite od požara postiže se adekvatnom organizacijom prostora: načinom uređenja, razmještaj građevina, visinom građevina i pristupnosti javnih kolnih površina do građevine. Iz grafičkih prikaza je vidljivo da je osiguran kolni pristup do svih građevina kao i glavni požarni putovi postojećim i novoplaniranim prometnicama.

Tehnička protupožarna (preventivna) zaštita postiže se adekvatnom primjenom građevnog materijala, tehnički propisanim i zaštićenim instalacijama. Efikasnost gašenja požara postiže se funkcionalnim instalacijama.

Potrebno je osigurati sljedeće elemente tehničke zaštite:

- osiguranje potrebne količine vode
- osiguranje potrebnog tlaka vode
- raspored uređaja (hidranata)

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz prema posebnom propisu.

NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH OSOBA

Pristupne putove treba predvidjeti da je moguć pristup invalida do svih građevina preko skošenih rubnjaka. Kod projektiranja potrebno se pridržavati važećih propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje urbanističko-arhitektonskih barijera u urbanističkom planiranju i projektiranju.

B. IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad utvrđena je Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 3/09).

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja s kojim je ovaj Plan mora biti usklađen je Prostorni plan uređenja Grada Starog Grada («Službeni glasnik Grada Starog Grada», br. 4/07 i 8/12) i Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije (Službeni glasnik Županije splitsko dalmatinske, broj 1/03, 8/04 5/05, 13/07).

Granica obuhvata Plana prikazana je u grafičkom dijelu elaborata, na kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000.

C. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA

Za potrebe Urbanističkog plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad, nisu izrađivane posebne podloge na kojima se temelji prostorno plansko rješenje. Rješenje se temelji na analizi postojećeg stanja, prostornih planova šireg područja i zahtjeva pravnih osoba s posebnim ovlastima i tijela državne uprave.

D. STRATEŠKA STUDIJA UTJECAJA NA OKOLIŠ, KADA JE TO PROPISANO POSEBNIM PROPISIMA

Za potrebe Urbanističkog plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad nije bilo potrebe za izradu strateške studije utjecaja na okoliš.

E. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U NJEGOVOJ IZRADI, TE SAŽETAK DIJELOVA TIH DOKUMENATA KOJI SE ODOSE NA SADRŽAJ PROSTORNOG PLANA

1. PROSTORNO UREĐENJE

1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Narodne novine, br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12

2. Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova

Narodne novine, br. 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04

3. Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora

Narodne novine, br. 29/83, 36/85 i 42/86

4. Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima

Narodne novine br. 101/07

5. Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

Narodne novine, br. 151/05 i 61/07

6. Uredba o određivanju zahvata u prostoru i građevina za koje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva izdaje lokacijsku i/ili građevnu dozvolu

Narodne novine, br. 116/07

7. Zakon o naseljima

Narodne novine, br. 54/88

2. PROMET, TELEKOMUNIKACIJSKE I OPSKRBNE MREŽE

1. Zakon o javnim cestama

Narodne novine, br. 180/04 i 138/06

2. Zakon o sigurnosti prometa na cestama

Narodne novine, br. 67/08

3. Pravilnik za utvrđivanje lokacije i minimalnih uvjeta za projektiranje i uređenje autobusnih stajališta na javnim cestama

Narodne novine, br. 36/91

4. Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu,

Narodne novine, br.73/98

5. Pomorski zakonik

Narodne novine, br. 181/04,

6. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama

Narodne novine, br. 158/03 i 141/06

7. Uredba o razvrstaju luka otvorenih za javni promet i luka posebne namjene

Narodne novine, br. 110/04 i 82/07

8. Uredba o uvjetima kojima moraju udovoljavati luke

Narodne novine, br. 110/04

9. Zakon o elektroničkim komunikacijama

Narodne novine, br. 73/08

10. Zakon o vodama

Narodne novine, br. 107/95 i 150/05

11. Pravilnik o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama,

Narodne novine br. 40/99, 6/01, 14/01

12. Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata

Narodne novine, br. 28/96

13. Zakon o energiji

Narodne novine, br. 68/01, 177/04 i 76/07

3. KOMUNALNO GOSPODARSTVO**1. Zakon o komunalnom gospodarstvu**

Narodne novine, br. 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 110/04 i 178/04

4. ZAŠTITA OKOLIŠA**1. Zakon o zaštiti okoliša**

Narodne novine, br. 110/07

2. Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš

Narodne novine, br. 64/08

3. Zakon o zaštiti zraka

Narodne novine, br. 178/04

5. ZAŠTITA I OČUVANJE PRIRODE I KULTURNIH DOBARA**1. Zakon o zaštiti prirode**

Narodne novine, br. 70/05

2. Zakon o poljoprivrednom zemljištu

Narodne novine, br. 66/01, 87/02, 48/05 i 90/05

3. Zakon o šumama

Narodne novine, br. 140/05 i 82/06

4. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara

Narodne novine, br. 69/99, 151/03 i 157/03

6. ZAŠTITA OD POŽARA**1. Zakon o zaštiti od požara**

Narodne novine, br. 58/93, 33/05 i 107/07

2. Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima

Narodne novine, br. 108/95

3. Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe

Narodne novine, br. 35/94 i 55/94 - ispravak

4. Pravilnik o razvrstavanju građevina, građevinskih dijelova i prostora u kategorije ugroženosti od požara

Narodne novine, br. 62/94 i 32/97

5. Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara

Narodne novine 08/06

7. ZAŠTITA NA RADU

1. Zakon o zaštiti na radu

Narodne novine, br. 59/96, 94/96 i 114/03

8. ZAŠTITA OD IONIZIRAJUĆIH I NEIONIZIRAJUĆIH ZRAČENJA I DRUGI ZAHTJEVI HIGIJENE, ZDRAVLJA I ZAŠTITE OKOLIŠA

1. Zakon o zaštiti od buke

Narodne novine, br. 20/03

2. Pravilnik o najvišim razinama buke u sredini u kojoj ljudi radi i borave

Narodne novine, br. 145/04

9. OSTALI PROPISI

1. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi

Narodne novine, br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje i 129/05

2. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina

Narodne novine, br. 16/07

3. Zakon o obrani

Narodne novine, br. 33/02, 58/02-ispravak i 76/07

F. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA IZ ČI. 79 I ČI. 94 ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12)

Temeljem članka 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12), Općina Stari Grad uputila je i zatražila od tijela sa javnim ovlastima i pravnim osobama zahtjev za mišljenjem, odnosno suglasnost na Nacrt konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad. U prilogu slijede kopije zahtjeva upućenih istima, njih 19, te odgovori od njih 19, i to od:

- HT – Hrvatski telekom, Sektor za dokumentaciju i telekomunikacijsku infrastrukturu, Palmotićeve 82, 10 000 Zagreb,
- HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o. Zagreb, DP Elektrodalmacija Split, Odsjek razvoja, Poljička cesta bb, 21 000 Split,
- HEP – Operator distribucijskog područja d.o.o. Zagreb, DP Elektrodalmacija Split, Pogon Hvar, 24 460 Stari Grad,
- HEP – Prijenos d.o.o., Sektor za tehničku potporu, Odjel za izgradnju i pripremu izgradnje, Ulica grada Vukovara 37, 10 000 Zagreb,
- Hvarski vodovod d.o.o. Jelsa, 21 465 Jelsa,
- Komunalno Stari Grad d.o.o., Trg Ploča bb, 21 460 Stari Grad,
- MUP – Policijska uprava splitsko dalmatinska, Trg Hrv. bratske zajednice 9, 21 000 Split,
- Ured državne uprave u Splitsko – dalmatinskoj županiji, Služba za gospodarstvo, Odsjek za promet, Vukovarska 1, 21 000 Split,
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu, Porinova 1, 21 000 Split,
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode, Runjaninova 2, 10 000 Zagreb,
- Hrvatske šume, Uprava Šuma Split, Šumarija Hvar, 21 465 Jelsa,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova, Vukovarska 35, 21 000 Split,
- Županijska uprava za ceste – Split, Ruđera Boškovića 22, 21 000 Split,
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje, Isp. Split, Ruđera Boškovića 22, 21 000 Split,
- Splitsko–dalmatinska žup., Upravni odjel za pr. uređenje, Domovinskog rata 2, 21000 Split,
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Pod. ured Split, Moliških hrvata 1, 21 000 Split,
- Hrvatska agencija za telekomunikacije, Jurišićeva 13, 10 002 Zagreb,
- Šumarska savjetodavna služba Split, Kralja Zvonimira 35, 21 000 Split,
- članovi Gradskog urbanističkog odbora Gradskog vijeća Grada Starog Grada - svi.

Prije početka ponovnog javnog uvida poslani su obavijesti istim gore navedenim službama (kao i kod prvog javnog uvida), te su se na Plan očitovale 5 sljedećih službi od kojih su dobivena pozitivna mišljenja:

- HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o. Zagreb, DP Elektrodalmacija Split, Odsjek razvoja, Poljička cesta bb, 21 000 Split,
- Hrvatska agencija za telekomunikacije, Jurišićeva 13, 10 002 Zagreb,
- HT – Hrvatski telekom, Sektor za dokumentaciju i telekomunikacijsku infrastrukturu, Palmotićeve 82, 10 000 Zagreb,
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Pod. ured Split, Moliških hrvata 1, 21 000 Split,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova, Vukovarska 35, 21 000 Split,

Temeljem članka 95. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12), općina Stari Grad uputila je Konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad, i zatražila od Zavoda za prostorno uređenje Splitsko - dalmatinske županije mišljenje.

G. IZVJEŠĆA O PRETHODNOJ I JAVNOJ RASPRAVI

Stručni materijal za Nacrt prijedloga plana, kao i za Prijedlog plana, izradilo je poduzeće ARCHING d.o.o. Split, sukladno čl. 84 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12). Oglas za prethodnu raspravu objavljen je dana 2. prosinca 2009. godine u dnevnom listu „Slobodna Dalmacija“, na web stranicama i na oglasnoj ploči Grada Starog Grada. Prethodna rasprava Nacrta prijedloga plana Zogonke – dijela naselja Stari Grad održana je u Gradskoj vijećnici dana 11. prosinca 2009. godine.

Oglas za javnu raspravu objavljen je 10.03.2010. godine u dnevnom listu „Slobodna Dalmacija“, na web stranicama i na oglasnoj ploči Grada Starog Grada i u „Službenom glasniku Grada Starog Grada“ broj 4/10. Javni uvid u Prijedlog Urbanističkog Plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad trajao je 30 dana, od 22.03.2010. – 20.04.2010. godine. Javno izlaganje održano je 29. ožujka 2010. godine u prostorijama Gradske vijećnice Grada Starog Grada, a o istom je vođen zapisnik.

U roku određenom objavom dana javne rasprave, zaprimljene su ukupno 4 pisane primjedbe. Stručni izrađivač predmetnog Plana i Nositelj izrade pripremili su obrazloženje prijedloga i primjedbi na Prijedlog urbanističkog plana uređenja, izrađen je Nacrt konačnog prijedloga i upućen na Gradonačelnicu Đurđicu Plančić, dipl. oec. koja je utvrdila Konačan prijedlog plana.

Oglas za ponovljenu javnu raspravu objavljen je 18.01.2012. godine u dnevnom listu „Slobodna Dalmacija“, na web stranicama i na oglasnoj ploči Grada Starog Grada i u „Službenom glasniku Grada Starog Grada“ broj 1/12. Ponovljeni javni uvid u Prijedlog Urbanističkog Plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad trajao je 30 dana, od 27.01.2012. – 27.02.2012. godine. Javno izlaganje održano je 30. siječnja 2012. godine u prostorijama Gradske vijećnice Grada Starog Grada, a o istom je vođen zapisnik.

U roku određenom objavom dana ponovljene javne rasprave, zaprimljene su ukupno 2 pisane primjedbe. Stručni izrađivač predmetnog Plana i Nositelj izrade pripremili su obrazloženje prijedloga i primjedbi na Prijedlog urbanističkog plana uređenja, izrađen je Nacrt konačnog prijedloga i upućen na Gradonačelnicu Đurđicu Plančić, dipl. oec. koja je utvrdila Konačan prijedlog plana.

H. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PROSTORNOG PLANA

- postupajući u skladu sa Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja (“Službeni glasnik Grada Starog Grada” broj 3/09) Gradsko vijeće Grada Starog Grada je na XXXVII. sjednici održanoj dana 30.ožujka 2009. godine donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad.
- Poziv za prethodnu raspravu objavljen je u dnevnom listu „Slobodna Dalmacija“, na web stranicama Grada Starog Grada i na oglasnoj ploči Grada Starog Grada dana 2. prosinca 2009. godine.
- Prethodna rasprava na Nacrt prijedloga Urbanističkog plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad održana je dana 11. prosinca 2009. godine u prostorijama Gradske vijećnice Grada Starog Grada. U prethodnoj raspravi sudjelovali su nadležna tijela i osobe iz članka 79. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12), te drugi sudionici kojima je upućena pisana obavijest.
- Gradonačelnica Grada Starog Grada je dana 8.ožujka 2010. godine donijela Zaključak kojim se utvrđuje Prijedlog Urbanističkog plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad i njegovo upućivanje na javnu raspravu.
- Javna rasprava objavljena je u „Službenom glasniku Grada Starog Grada“ broj 4/10, u dnevnom listu „Slobodna Dalmacija“ na web stranicama Grada Starog Grada i na oglasnoj ploči Grada Starog Grada dana 10.03.2010. godine.
- Javni uvid je trajao od 22. ožujka do 24. travnja 2010. godine, a Javno izlaganje održano je dana 29. ožujka 2010. godine, u prostorijama Gradske vijećnice Grada Starog Grada.
- Gradonačelnica Grada Starog Grada, Đurđica Plančić, dipl. oec., je dana 19.10.2010. donijela Zaključak o utvrđivanju Konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad.
- Ponovljena javna rasprava objavljena je u „Službenom glasniku Grada Starog Grada“ broj 1/12, u dnevnom listu „Slobodna Dalmacija“ na web stranicama Grada Starog Grada i na oglasnoj ploči Grada Starog Grada dana 18.01.2012. godine.
- Javni uvid je trajao od 27. siječnja do 27. veljače 2012. godine, a Javno izlaganje održano je dana 30. siječnja 2012. godine, u prostorijama Gradske vijećnice Grada Starog Grada.
- Gradonačelnica Grada Starog Grada, Đurđica Plančić, dipl. oec., je dana 21. Svibnja 2012. donijela Zaključak o utvrđivanju Konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad.

I. SAŽETAK ZA JAVNOST

Uvod

Na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12) i u skladu sa Prostornim planom uređenja Grada Starog Grada («Službeni glasnik Grada Starog Grada», br. 4/07 i 8/12), utvrđena je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad, 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.

Nakon pribavljanja i usuglašavanja traženih podataka od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, te pribavljanju potrebnih kartografskih podloga za izradu UPU-a, stručni tim ARCHING d.o.o. je izradio elaborat Nacrta prijedloga UPU-a Zogonke – dijela naselja Stari Grad za prethodnu raspravu. Prijedlog UPU-a Zogonke – dijela naselja Stari Grad, za javnu raspravu utvrdila je gradonačelnica Grada Starog Grada Đurđica Plančić, dipl. oecc., v.r.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u prostorijama Gradske vijećnice u Starom Gradu izložen je utvrđeni prijedlog UPU-a Zogonke – dijela naselja Stari Grad, za javnu raspravu koji sadrži tekstualni i grafički dio Plana.

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,
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik tijekom javnog izlaganja,
- upućuju pisana očitovanja, prijedloge, mišljenja i primjedbe do dana isteka javnog uvida

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

Predmetni obuhvat Plana nalazi se u gradu Stari Grad, u zapadnom dijelu, te je veličine cca 10,95 ha. Predmetni obuhvat je definiran planom višeg reda, PPU-a Starog Grada. Zona je izdužena u smjeru sjever-jug, približnih dimenzija 250 m sa 450 m. S južne strane je definirana s morskim akvatorijem, sa zapadne i istočne strane turističkom zonom. Područje je danas definirano u području neizgrađenog građevinskog područja bez postojeće izgradnje. Okosnicu prometne mreže u obuhvatu Plana čini glavna cesta na sjevernom dijelu Plana na koju se vežu tri lokalne ceste koje opslužuju predmetnu zonu. Glavna cesta je dvosmjerna s nogostupom sa obje strane, dok su tri lokalne ceste jednosmjerne s jednostranim nogostupom. Postojeća prometna mreža u zoni je nerazvijena, postoji samo jedna ulica koja je uska i neodgovarajuća za planirani promet.

Infrastrukturna opremljenost

- Cestovni promet

Na području obuhvata Plana ne postoji izgrađena mreža kategoriziranih prometnica. Od postojećih prometnica su samo poljski makadamski putovi.

- Elektroenergetika

Na području obuhvata Urbanističkog Plana uređenja Zogonke – dijela naselja Stari Grad nema elektroenergetskih objekata. Područje obuhvata napajat će se iz TS 35/10 kV Stari Grad.

- Telekomunikacije

Na području obuhvata ovog Plana nema TK infrastrukturnih objekata.

Nova TK mreža će se spojiti na postojeći UPS.

- Vodovodna i kanalizacijska mreža

Područje obuhvaćeno Planom, nije komunalno opremljeno, glede vodoopskrbe u odnosu na planiranu komunalnu opremljenost šireg područja, koja je zacrtana planskim dokumentima. Unutar obuhvata plana planirani su cjevovodi sa vezom na glavni dovodni cjevovod na kojega će se formirati sekundarna vodovodna mreža. Kanalizacija nije izgrađena, a planirana kanalizacija na koju će se priključiti, locirana je istočno od predmetnog područja obuhvaćenog UPU-om. Urbanizacijom razmatranog područja, dobiti će se u konačnosti kompletna komunalna opremljenost, za planirano područje.

Program gradnje i uređenja prostora

Veličina predmetnog obuhvata iznosi cca 10,95 ha, te je iz slijedeće tablice vidljivo udio pojedinih namjena unutar predmetnog Plana, a sve vidljivo i iz kartografskog prikaza broj 1. Korištenja i namjena površina.

Tabela 3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu

NAMJENA	veličina (ha)	udio (%)
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 1	0.76	6.90
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 2	1.19	10.90
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 3	1.47	13.40
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 4	0.79	7.20
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 5	0.96	8.80
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 6	1.22	11.10
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 7	0.76	6.90
S - STAMBENA NAMJENA – PROSTORNA CJELINA 8	1.04	9.50
ZELENE POVRŠINE (Z i Z1)	0.54	4.90
R2 – REKREACIJA	1.00	9.20
R3 – UREĐENA PLAŽA	0.14	1.30
PROMETNE POVRŠINE I OSTALO	1.08	9.90
UKUPNO	10.95	100

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Ovim se Planom utvrđuje osnovna namjena površina i uvjeti građenja i uređenje površina, sukladno postavkama Prostornog plana uređenja Grada Starog Grada. Osnovna namjena površina definirana je na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, na način kako slijedi:

STAMBENA NAMJENA

- STAMBENA – S

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

- kupalište – R3 – uređena plaža
- rekreacija – R2

JAVNE ZELENE POVRŠINE – Z1

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Z

MORE

- morski akvatorij - V

PROMET

- glavna ulica
- lokalna ulica
- pješačka površina – lungo mare
- ostale pješačke površine

TRAFOSTANICA

Unutar pojedinih zona moguće je graditi sadržaje kako slijedi:

STAMBENA NAMJENA – S

Unutar građevinskog područja naselja stambene namjene mogu se graditi obiteljske građevine (samostojeće, dvojne, mješovite) i višestambene građevine.

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

kupalište – R3 – uređena plaža

Predviđa se uređenje plaže. Uređena plaža namijenjena je sunčanju i kupanju, nadzirane i pristupačne svima s morske i kopnene strane, a čine je šljunčana plaža ili kamena obala.

rekreacije – R2

Predviđa se izgradnja: šetnice, odmorišta, sunčališta, manjih objekata, otvorenih bazena i pratećih sadržaja.

JAVNE ZELENE POVRŠINE – Z1

U Planu definirana kao površina na dijelu između dužobalne šetnice (lungo mare) i rekreacijske namjene.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Z

Planirati kao parterno uređenje s elementima urbane opreme (koševi za otpatke i sl).

MORE

Morski akvatorij – more (V) predstavlja dio akvatorija unutar kojeg se mogu odvijati sve aktivnosti tranzitnog prometa (dolazak i odlazak), ostale rekreacijske aktivnosti (športsko veslanje, jedrenje, ronjenje) te vrši smještaj ostale infrastrukturne opreme i uređaja (signalizacija, navođenje, itd.) sukladno posebnim propisima radi uspostave potrebne sigurnosti prometa linijama privatnih plovila.

PROMET

Površine infrastrukturnih sustava namijenjene su smještanju prometnih površina (koridori primarne i sekundarne mreže prometnica) te ostalih infrastrukturnih građevina (vodovod, odvodnja, elektroenergetski objekti, telekomunikacije).

Prometne površine su formirane u namjeri da minimalno zauzimaju prostor i da kvalitetno opskrbe planiranu zonu stambenih vila, te je u skladu s tim riješen i promet u mirovanju na građevinskim česticama.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

U sklopu obuhvata UPU-a nije predviđena izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti, već se gospodarska djelatnost može obavljati u okviru stambenih građevina.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

U sklopu obuhvata UPU-a nije predviđena izgradnja građevina društvenih djelatnosti.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Građevinska područja Plana su površine stambene namjene - neizgrađeni dio građevinskog područja naselja. Ona su utvrđena na grafičkom listu broj 4: „Način i uvjeti gradnje“.

Osnovne namjene prostora unutar zone su :

- površine za stanovanje,
- javne zelene površine,
- športsko-rekreacijske,
- uređene i prirodne morske plaže (kupališne zone),
- javno prometne površine,
- infrastrukturni i komunalni sustavi (koridori i objekti)

Stambene građevine su građevine namijenjene stanovanju, a dijele se na obiteljske građevine i višestambene građevine. Obiteljska građevina je samostojeća i dvojna građevina (zajedno s pomoćnim građevinama na čestici), koje nemaju više od tri stana. Višestambena građevina je stambena građevina u kojoj su više od tri stambene jedinice.

U stambenim građevinama osim stanovanja mogu se obavljati i poslovne, društvene, javne, ugostiteljske djelatnosti i slične djelatnosti koje ne iziskuju poseban režim prometa, ne stvaraju buku i ne zagađuju okoliš te su kompatibilne s namjenom stanovanja.

Unutar građevinskog područja naselja mora se osigurati slobodan pristup obali i prolaz uz obalu mora, te zaštititi javni interes u korištenju pomorskog dobra.

GRAĐEVNA ČESTICA

Određivanje (formiranje) građevinske čestice unutar utvrđenog neizgrađenog građevinskog područja određuje se za svaku građevinu u površini i obliku koji omogućava njeno racionalno korištenje, te gradnju sukladno ovim odredbama.

Na jednoj građevinskoj čestici u zoni stanovanja mogu se graditi stambene i višestambene građevine te pored njih pomoćne građevine koje čine stambenu cjelinu. Stambene građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne u drugom planu, osim garaže.

Površina građevinske čestice stambene i višestambene građevine obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za njenu redovitu upotrebu, kao i zemljište potrebno za rješavanje prometa u mirovanju (parkiralište). Građevinskom česticom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima utvrđenim za izgradnju građevina, a ima pristup s javnog puta minimalne širine propisane ovim Planom.

Građevinska čestica može se formirati od jedne ili više katastarskih čestica ili njihovog dijela poštujući koliko je god moguće granice katastarskih čestica, te biti što pravilnijeg oblika.

Planom se određuje formiranje građevinske čestice za građevine prometne i komunalne infrastrukture prema vrsti, prostornim i tehničkim uvjetima za dotičnu prometnu i infrastrukturnu građevinu. Kod formiranja građevinskih čestica prometnica u građevinsku parcelu moraju biti uključeni svi dijelovi prometnice, odnosno sadržaja koju su u funkciji prometnice, uključujući pokose te zemljišni pojas, sukladno posebnim propisima.

Građevinske čestice za pojedine građevine unutar komunalnih infrastrukturnih sustava (trafostanice, rezervoari, prepumpne stanice, uređaji za pročišćavanje otpadnih voda i sl.) moraju biti veličine kojom se osigurava normalno funkcioniranje građevine, odnosno najmanje zemljište za redovnu uporabu te građevine.

Svaka građevinska čestica u građevinskom području mora imati neposredan kolni pristup na javno prometnu površinu najmanje širine 3,0 m. U slučaju prilaza na državnu, županijsku ili lokalnu cestu potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

Čestice zemljišta čija veličina i oblik ne omogućavaju izgradnju građevina, a koje nemaju direktan pristup sa javne površine, ili se taj pristup ne može osigurati na način određen ovim Planom, mogu se privesti namjeni kao zelene površine ili se mogu priključiti susjednoj čestici.

Minimalna udaljenost građevine od javnoprometne površine (ceste) iznosi 5,0 m. Minimalna udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi najmanje 3,0 m za obiteljske građevine, odnosno 4,0 m za sve ostale građevine, s tim da ta udaljenost od susjedne čestice ne smije biti manja od $H/2$ (H je visina građevine od najniže kote terena do vijenca). Udaljenost građevinske linije od regulacijske linije na zapadnom dijelu granice obuhvata Plana (kontakt zone sa susjednom TZ Stari Grad 1-Zogonke) ne može biti manja od 7m ni veća od 12m zavisno o konfiguraciji terena. U pojasu između ceste (ulice) i kuće obvezno je sadnja zelenila.

Prilikom gradnje građevine obvezno je očuvanje prirodne konfiguracije terena građevinske čestice na način da se iskopi izvode samo radi gradnje podruma i temelja, a kosi teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu. Visina potpornih zidova ne smije prijeći 1,5 m. Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicionalnom načinu građenja i to donji dio visine 1,0 m od punog materijala, te ostali gornji

dio transparentan ili u obliku zelene živice visine do 1,5 m. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeni teren.

Ako se građevine izvode s kosim krovom minimalni nagib može iznositi 20°, a maksimalni nagib 35°. Gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, tradicionalnim načinom gradnje prilagođenom podneblju.

NAMJENA GRAĐEVINA

Građevinsko područje zone su površine stambene namjene u kojima prevladava stambena izgradnja niske gustoće. Stambene građevine se grade kao obiteljske i višestambene građevine. Obiteljska stambena građevina je građevina stambene namjene s najviše tri stana, a višestambena građevina s više od tri stana. Na građevinskoj čestici može se graditi samo jedna glavna stambena građevina i pomoćna građevina.

Veličina građevinske čestice određuje se za neizgrađeni dio građevinskog područja:

1. Za prostorne cjeline 1-4 prikazane na karti 4. Način i uvjeti gradnje:
 - kod slobodnostojećih objekata od min. 500 m²,
 - kod dvojnih objekata od min. 500 m²,
 - maks. broj stamb. jedinica je 6, katnost Po+P+1+M, odnosno max. 8,5 m do visine vijenca
2. Za prostorne cjeline 5-8 prikazane na karti 4. Način i uvjeti gradnje:
 - kod slobodnostojećih objekata od min. 1000 m²,
 - kod dvojnih objekata od min. 1000 m²,
 - dozvoljava se gradnja samo obiteljskih građevina, katnost Po+P+M, odnosno max. 7,0 m do visine vijenca

UVJETI GRADNJE OBITELJSKE GRAĐEVINE

Maksimalna visina za obiteljske građevine je Po+P+M, odnosno max. 7 m visine do vijenca od najniže kote uređenog terena uz objekt.

Ukoliko se podrum koristi kao **garažni prostor**, moguće je s pristupne strane podruma omogućiti izgradnju rampe širine 3,0 m za ulazak vozila. Izgradnja podrumске garaže ispod građevine je moguća do 2,0 m udaljenosti od granice građevinske čestice, a njena površina se ne uračunava u postotak izgrađenosti čestice za dio izvan gabarita građevine.

Krov je u pravilu kosi, nagiba od 20° do 35°. Ukoliko se ne gradi stambeno potkrovlje, ono se u katnosti građevine ne označava i ne smije imati nadozid iznad stropne konstrukcije niti luminare.

Stambenim potkrovljem (M) se smatra prostor koji je moguće urediti za stanovanje, a čiji nadozid iznad stropne konstrukcije nije viši od 1,20 m. Ukupna dužina krovnih otvora ne može biti duža od 1/3 dužine pročelja na kojem se izgrađuju, smještenih u srednjem dijelu krovne plohe.

Oblik i veličina građevinske čestice utvrđuje se na temelju ovog Plana. Uređenje građevinske čestice ovisi o konfiguraciji terena, te o njenom položaju u odnosu na druge građevinske čestice i objekte infrastrukture. Treba težiti da građevinska čestica bude pravokutnog

geometrijskog oblika, tako da je moguće njeno korištenje u skladu s ostalim urbanističko-tehničkim i drugim posebnim uvjetima građenja.

Ukupna **iskorištenost građevinske čestice (kis)** namijenjene izgradnji obiteljske građevine može biti 1,0, a za čestice veće od 800 m² ukupna maksimalna iskorištenost građevinske čestice ne može biti veća od 800 m² bruto razvijene površine.

Ukupna **izgrađenost građevinske čestice (kig)** može biti:

- za slobodnostojeće građevine do 0,3
- za dvojne građevine do 0,35

Minimalna površina obiteljske građevine mora biti tolika da zadovoljava osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući sve higijensko-tehničke standarde.

Pomoćnim građevinama smatraju se: garaže, drvarnice, spremišta, vrtne nadstrešnice, ljetne kuhinje, roštilji i sl. Pomoćne građevine grade se na istoj građevinskoj čestici stambene građevine i s istom čine funkcionalnu cjelinu, a njihova površina ulazi u ukupnu izgrađenost građevne čestice. Garaže se u pravilu grade u gabaritu stambene građevine. Izuzetno, u slučaju kosog terena, garaža se može graditi odvojeno i na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba kolnika ukoliko se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa. Pomoćni objekt (garaža) može se graditi i bliže od 3,0 m od granice susjedne čestice na način da se prisloni uz među susjeda odnosno susjednu garažu s time da ne smije imati otvore prema susjedu te ukoliko se izgradnjom iste ne ugrožavaju uvjeti stanovanja u susjednom objektu. Bliže od 3,0 m od granice susjedne građevinske čestice ne mogu se graditi pomoćni objekti sa funkcijom pomoćne kuhinje ili druge namjene ako predviđa upotrebu roštilja sa dimnjakom, otvorenog ložišta, kamina i sl.

Predviđa se mogućnost gradnje bazena na građevinskim česticama kao pomoćnih građevina: do 24 m² i 2 m dubine ne ulaze u koeficijent izgrađenosti (Kig), a preko tih gabarita ulaze u Kig i potrebno je ishođenje svih dozvola za građenje.

Ako se na fasadi građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen min. 3,0 m od susjedne čestice. Dvojne stambene građevine moraju biti međusobno odvojene (protupožarnim) zidom.

U slučaju da se obiteljska građevina gradi na međi, tada se ona smatra dvojnomo i obavezno se mora izgraditi i obiteljska građevina na susjednoj čestici na istoj međi. U slučaju da se cijela obiteljska građevina, ili neki njen manji dio grade na međi sa susjednom građevinskom česticom, bočni zid mora biti izveden kao vatrootporan i bez ikakvih otvora.

Građevinska linija određuje graničnu liniju građevine u odnosu na regulacijsku liniju. Površina između građevinske i regulacijske linije može se koristiti kao slobodni prostor, vrt i sl., a na toj površini po potrebi se mogu graditi infrastrukturno-komunalne instalacije i sl. Građevinska linija mora biti udaljena od regulacijske linije minimalno 5 m, a površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta određena je građevinskom linijom i linijama koje su od susjednih međa udaljene minimalno 4m za izgradnju u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja.

UVJETI GRADNJE VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE

Broj etaža za višestambene građevine može biti:

- Po+P+1+M odnosno tri etaže koje čine podrum, prizemlje i jedan kat, te stambenim potkrovljem, ako ima nadozid do visine 1,20 m.

Određenje podruma i potkrovlja je isto kao određenje kod obiteljske građevine. Maksimalna visina objekta je 8,5 m mjereno od visine gornje kote vijenca do najniže kote uređenog terena uz objekt.

Pri izgradnji nove višestambene građevine, međusobna udaljenost građevina višestambene ili obiteljske izgradnje, ako između njih prolazi cesta, ne može biti manja od visine vijenca krovišta veće građevine, ali ne manja od: $D_{min} = H1/2 + H2/2 + 5$ metara gdje je D_{min} najmanja udaljenost građevina mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti; H1 visina prve građevine mjereno do gornje kote vijenca; H2 visina druge građevine mjereno do gornje kote vijenca.

Građevinska linija mora biti udaljena od regulacijske linije minimalno 5 m, a površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta određena je građevinskom linijom i linijama koje su od susjednih međa udaljene minimalno 4 m.

Koeficijent izgrađenosti (kig) za izgradnju višestambenih građevina ne može biti veći od 0,3. Površina građevinske čestice višestambene građevine utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole, shodno potrebama te građevine i obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za njenu redovitu upotrebu, kao i zemljište potrebno za rješavanje prometa u mirovanju (parkiralište).

Površina građevinske čestice za izgradnju ovih građevina ne može biti manja od 500 m².

Koeficijent iskorištenosti (kis) građevinske čestice za izgradnju višestambenih građevina je 1,0. Parkiranje vozila mora se osigurati unutar granica građevinske čestice prema normativu.

Stambena građevina i u higijenskom i tehničkom smislu mora zadovoljiti važeće standarde. Prostor za prikupljanje otpada mora biti unutar građevinske čestice ozidan i pristupačan vozilima za odvoz, a u skladu s gradskom odlukom o komunalnom redu.

Na česticama na kojima se grade višestambene građevine, najmanje 50 % površine čestice mora biti namijenjeno zelenim površinama.

UVJETI GRADNJE POMOĆNE GRAĐEVINE

U okviru građevinskih područja naselja, na građevinskim česticama namijenjenim obiteljskim građevinama, u okviru zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne čestice do 800 m² bruto razvijene površine, mogu se uz osnovnu građevinu graditi i pomoćne građevine:

- garaže za osobne automobile, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata,

- kotlovnice, sušare i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava;

Pomoćne građevine mogu se graditi do ukupne visine 3,0 metra do vijenca.

- visina od najniže kote konačno uređenog terena do sljemena krova ne prelazi visinu sljemena ulične obiteljske građevine, a ne više od 5,0m;

- tlocrtna bruto površina najviše 40 m².

Odnos prema susjednoj čestici za pomoćne građevine u domaćinstvu je:

- minimalna udaljenost je 3,0 m od međe građevinske čestice susjedne obiteljske građevine, a ako se građevina gradi od vatrostalnog materijala može se graditi i kao međusobno prislonjena dvojna građevina s istom takovom pomoćnom građevinom u domaćinstvu, ili

- ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevinskoj čestici (iste namjene) moraju biti međusobno podijeljene vatrootpornim zidom od poda do iznad ravnine višeg krova;
- ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevinskoj čestici (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevinsku parcelu.

PROMETNI UVJETI

Udaljenost novo planiranih građevina od regulacijske linije (rub čestice s ulične strane) u građevinskim područjima naselja ne smije biti manja od:

- 5 m za stambenu zgradu,
- 5 m za višestambenu zgradu

U uvjetima gradnje za gradnju stambene i višestambene građevine mora se predvidjeti parkiralište ili gradnja garaže za osobna vozila u okviru građevinske čestice prema normativu:

Tabela 2: Broj parkirnih ili garažnih mjesta po namjeni:

NAMJENA ZGRADE	BROJ MJESTA PO	BROJ MJESTA
Obiteljske stambene zgrade	Jedna stambena jedinica	1,0
Višestambena zgrada	Jedna stambena jedinica	1,5

Na građevinskim česticama koje su vrlo strme, moguća je izgradnja garaže na regulacijskoj liniji čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže, koja mora biti potpuno ukopana u teren. U ovom slučaju površina garaže ne ulazi u izgrađenost čestice. Na građevinskim česticama koje su u blažem padu, garaže se grade u sklopu gabarita građevine ili posebno i njihova površina ulazi u izgrađenost čestice i ukupnu bruto razvijenu površinu na čestici. Ostale odredbe za garaže kao kod obiteljskih građevina.

OBLIKOVANJE

Slijedeći suvremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su uz tradicionalna i sva ona arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući izravno oblike starih estetika ostvaruju nove vrijednosti.

UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA

Parkove, javna igrališta, vidikovce, odmorišta, staze i šetnice uz more treba uređivati na mjestima gdje će biti najpristupačnija ljudima, gdje će ljudi rado dolaziti i ostvariti neposredan dodir s prirodom. Prilikom uređenja takvih prostora treba maksimalno čuvati značajke terena, urediti i intenzivirati autohtonu vegetaciju, koristiti i čuvati značajne primjerke vegetacije i geoloških fenomena.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

U sklopu obuhvata Plana nalaze se javne zelene površine (Z1), zaštitne zelene površine (Z), prostor rekreacije (R2), te uređena plaža (R3), , a što je vidljivo na kartografskim prikazima broj 1. Korištenje i namjene površina u mjerilu 1:1000, broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:1000 i broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000. Na području Plana, definirana je zelena površina u dijelu prostornih cjelina uz glavnu prometnicu, te manji dio javne zelene površine planirana je u dijelu između dužobalne šetnice(lungo mare) i granice rekreacijske namjene. Ista se može urediti elementima urbane opreme.

Javna zelena površina (Z1)

Javna zelena površina (Z1) je neizgrađeni prostor oblikovan uz dužobalnu šetnicu na kojem se planira sadnja autohtonog zelenila sa parternim uređenjem elementima urbane opreme (klupe, koševi za otpatke i sl).

Zaštitna zelena površina (Z)

Zaštitna zelena površina (Z) je neizgrađeni prostor oblikovan radi potrebe zaštite okoliša. Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim autohtonim zelenilom. Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina.

Rekreacija (R2)

Prostor za rekreacijsku namjenu je planiran u prostornoj jedinici oznake 10. Unutar ovih površina se omogućava gradnja pješačkih staza i stepenica, trim staza, klupa i odmorišta, sunčališta uklopljenih u prirodni teren, otvorenih bazena, igrališta za mini golf, bočalište, sanitarija, tuševa, i ostalih pratećih građevina katnosti prizemlja (P), te građevina i instalacija komunalne infrastrukturne mreže. Veličina i površina pratećih građevina i otvorenih bazena se određuje koeficijentom izgrađenosti od najviše 0,1. Građevine se trebaju smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša.

Uređena plaža (R3)

Prostorna jedinica uređene plaže nalazi se u prostornoj jedinici 11. Kod uređene plaže moguća je gradnja popratnih ugostiteljsko turističkih sadržaja (bez smještajnih objekata), obalne šetnice, pristupa za invalide, sunčališta kao i postavljanje sanitarija, garderoba i tuševa, manjeg pristaništa za izletničke brodove. Dozvoljavaju se manji zahvati uređenja same obale, formiranja šljunčane plaže, zamjena šljunka i sl.