



4.1. OBRAZLOŽENJE

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONE POSLOVNE NAMJENE NA PODRUČJU PRIKO

OBRAZLOŽENJE

POLAZIŠTA

Obveza izrade i donošenja ovog plana temelji se na:

- članku 170. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Starog Grada (Službeni glasnik Grada Starog Grada broj 4/07, 8/12 i 2/13),
- Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja zone poslovne namjene na području Priko (Službeni glasnik Grada Starog Grada broj 13/16).

UPU se izrađuje u skladu sa:

- Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13 i 65/17),
- Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04).

Planovi šireg područja i smjernice koje su obvezujuće pri donošenju plana užeg područja, pa tako i za ovaj UPU, su:

- Prostorni plan Splitsko - dalmatinske županije (Službeni glasnik Županije splitsko - dalmatinske broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13),
- Prostorni plan uređenja Grada Starog Grada (Službeni glasnik Grada Starog Grada broj 4/07, 8/12 i 2/13),

Obuhvat, granice i površina UPU-a

Područje obuhvata ovog Plana se sukladno navedenom u članku 3. Odluke o izradi određuje za dio prostora koji je namijenjen izgradnji i uređenju sadržaja poslovne namjene (K1) na lokaciji Priko u funkciji sadržaja kontaktnih zona lociranih uz obalnu šetnicu i novouređeni dio rive uz sjevernu stranu zaljeva (kontaktne zone su: zone stanovanja i turizma s pratećim sadržajima, zona zelenila Z, te obala s privezom za plovila u granicama lučkog područja).

Plan obuhvaća katastarske čestice broj 7407, 7401, 7402/2, 7434/2, 7434/3, 7436/1, 7436/2, 7436/8 i 7435 KO Stari Grad. Granice obuhvata UPU-a su prikazane u svim kartografskim prikazima Plana, a površina obuhvata je cca 9260 m².

Opis lokacije

Područje obuhvata je neizgrađeno građevinsko područje, dijelom obraslo alepskim borom (k.č. broj 7407, 7401, 7402/2, 7434/2, 7434/3, 7435, 7436/1, 7436/2), te k.č. broj 7436/8 na kojoj je izvedena trafostanica. Kontaktna zona UPU-a predstavlja zemljište komunalno opremljeno osnovnom infrastrukturom- prometnicom, vodoopskrbom i elektroopskrbom.

Teren je u padu od sjevera prema jugu, najviša sjeverna točka je na 15,70 mnm, a najniža južna na 1,20 mnm; prosječna širina prostora u smjeru istok zapad je cca 115 m, a u smjeru sjever jug cca 90 m.

Središnjim dijelom prostora je izvedena komunikacija prosječne širine cca 3,3 m, koja vezuje Ulicu Ivica Stipišića na sjeveru s Obalom hrvatskih branitelja na jugu zahvata, sjeverni dio iste je nagiba cca 9%, a na južnom dijelu ta prometna površina završava stepeništem. Na tu prometnu površinu se kroz borovu šumu u smjeru istok zapad

vezuje staza paralelna s obalom, u funkciji je kao isključivo pješačka površina koju je važno u planskim rješenjima sačuvati.

Zona UPU-a, kao i njoj kontaktno zemljište je komunalno opremljeno osnovnom infrastrukturom- prometnicom, vodoopskrbom i elektroopskrbom, a u tijeku su aktivnosti na pripremi i izgradnji sustava odvodnje predmetnog područja na sanitarno ispravan način.

Smjernice za UPU prema PPUG-u

Prostornim planom uređenja Grada Starog Grada su utvrđeni uvjeti za korištenje, namjenu i oblikovanje građevinskog zemljišta, dio kojeg je i područje obuhvata ovog UPU-a, te uvjeti za zaštitu okoliša, kulturne i prirodne baštine.

Područje UPU-a je građevinsko područje gospodarske - poslovne namjene K1 unutar naselja, PPUG-om određeno kao neizgrađeni dio građevinskog područja, koje je pripadajuće naselju Stari Grad, u granicama jedinice lokalne samouprave – Grada Starog Grada na otoku Hvaru, Županija Splitsko dalmatinska.

PPUG Starog Grada ("Službeni glasnik Grada Starog Grada", broj: 4/07, 8/12 i 2/13) u članku 105., određuje sadržaje koje je unutar zona gospodarske namjene moguće planirati, među kojima su uslužne djelatnosti (uključivo ugostiteljske) i trgovina.

PPUG Starog Grada u članku 112. određuje uvjete gradnje i uređenja za građevine gospodarske namjene:

- koeficijent izgrađenosti (kig) ne može biti veći od 0,35,
- koeficijent iskorištenosti (kis) je maksimalno 1,0,
- najmanje 20% građevne čestice treba biti obrađeno kao zelena površina.
- 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.

Od ostalih općih odredbi PPUG-a, koje su relevantne za namjenu koja se određuje ovim UPU-om, za istaknuti je:

- članak 127., koji glasi:
„Prometnice se grade kao dvosmjerne, jednosmjerne ili kao kolno-pješački pristup s javne cestovne površine.....U nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješačke prometnice, kao kolno-pješački pristup s javne cestovne površine minimalne širine 3 metra“.
- članak 128. koji propisuje minimalni broj parkirališnih mjesta za pojedine sadržaje:

Ugostiteljstvo	100 m ² korisnog prostora	4,0
Ugostiteljstvo	jedan stol	1,5
Trgovina	100 m ² korisnog prostora	1,5-2,5
Poslovanje (uredi, kancelarije, biroi i sl.) i usluge	100 m ² korisnog prostora	1,5

Smjernice za UPU prema Odluci o izradi

Prema članku 6. Odluke o izradi UPU-a, kod planiranja zahvata u obuhvatu zone treba uvažavati činjenicu da je to područje u kojem se očekuje u velikoj mjeri zadržavanje vrijednog raslinja, te da će intervencije u prostoru formirati sliku obalne fronte, kako iz neposredne blizine, tako i iz udaljenih pozicija.

Radi toga se kod određivanja dozvoljenih prostornih parametara za ovu zonu (izgrađenost - kig, iskorištenost - kis, postotak površine pod zelenilom, visina i katnost) nije primjereno voditi dozvoljenim parametrima određenim PPUG-om, nego iste treba dimenzionirati/ograničiti u skladu s fizičkim nosivim kapacitetom okoliša, kako zahvati ne bi doveli do neprihvatljive degradacije prirodnih i kulturnih resursa lokacije. Radi toga su Odlukom ograničeni sadržaji koji se mogu omogućiti unutar obuhvata Plana, pri čemu je određeno da se ne planiraju suhi vezovi za športsko rekreacijsku luku LS, koja mogućnost je dana planom šireg područja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj izrade UPU-a je prostorno-plansko definiranje zone poslovne namjene.

Uređenjem obale na ovom dijelu Starogradskog zaljeva i privođenjem iste namjeni, stekli su se uvjeti da se uredi i kontaktno područje, eksponirano vizurama s druge strane zaljeva, a koje može biti u funkciji za potrebe korisnika kontaktnog prostora stambene i turističke namjene, ali i brojnih šetača i posjetitelja, te nautičara. Prostor namijenjen poslovnim sadržajima ugostiteljstva, usluga i trgovine, te oplemenjen fondom visokog zelenila, područje je od značaja za Grad.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Program gradnje i uređenja prostora

Prostornim planom uređenja Grada Starog Grada određeno je građevinsko područje, prema kojem je obuhvat ovog Plana sastavni dio neizgrađenog građevinskog područja poslovne namjene u naselju.

Program gradnje i uređenja prostora definiran je na temelju odredbi i smjernica spomenutog planskog dokumenta, Odluke o izradi, te na temelju analize postojećeg stanja i karakteristika prostora.

Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora je poslovna namjena K, koja se postojećom prometnom površinom i vlasničkim stanjem u prostoru dijeli na tri građevinske čestice, u obuhvatu kojih je moguće realizirati zahvate sukladno odredbama i smjernicama ovog Plana.

Rubni južni i zapadni dijelovi obuhvata Plana se, uvažavajući stanje u prostoru i činjenicu da su te površine dijelovi fonda visokog zelenila važnog za Grad i sliku ovog dijela Starogradskog zaljeva, određuju kao zelene površine Z.

Postojeći sustav prometnih površina u obuhvatu se zadržava, a mjerama Plana se utvrđuje režim korištenja tih površina koje se vezuju na obodne kolno pješačke i kolne prometne površine. Postojeća trafostanica oznake IS se zadržava uz mogućnost rekonstrukcije i zamjene opreme.

Iskaz površina za namjene i udio u ukupnoj površini UPU-a daje se u Tablici 1

Tablica 1

NAMJENA		POVRŠINA cca m ²	UDIO U UKUPNOJ POVRŠINI UPU-a %
K	Gospodarska-poslovna (ugostiteljski, uslužni, trgovački sadržaji)	6832	73,78%
Z	Zelene površine	1926	20,80%
IS	Infrastruktura- trafostanica	42	0,45%
	Prometne površine	460	4,97%
UKUPNO		9260	100,00%

Površina i prostorni pokazatelji pojedine građevinske čestice namjene K

- gč 1. površina čestice cca 2162 m²
max kig=0,2; max katnost Po/Su+P+N; max kis=0,5; min površina zelenila=30%
max tlocrtna površina projekcije građevine (bez balkona)=432 m²
max GBP=1081 m²;
procjena
- gč 2. površina čestice cca 3430 m²
max kig=0,2; max katnost: Po/Su+P+N; max kis=0,5; min površina zelenila=30%
max tlocrtna površina projekcije građevine (bez balkona)=686 m²
max GBP= 1715 m²;
- gč 3. površina čestice cca 1240 m²
max kig=0,2; max katnost: Po/Su+P+N; max kis=0,5; min površina zelenila=30%
max tlocrtna površina projekcije građevine (bez balkona)=248 m²
max GBP= 620 m²;

Napomena: izračun maksimalno dozvoljene nadzemne tlocrtno izgrađenosti (bez balkona), maksimalne građevinske bruto površine (GBP), i minimalne površine zelenila se izvodi umnoškom egzaktno utvrđene površine građevinske čestice (prema geodetskom elaboratu kojim se formira građevinska čestica u skladu s kartografskim prikazom ovog Plana) s propisanim prostornim pokazateljima.

Odredbe za provođenje plana

Odredbama za provođenje plana, danim u Tekstualnom dijelu UPU-a, definirani su uvjeti korištenja i namjene za namjene i sadržaje obuhvaćene Planom, a koje su prikazane u grafičkom dijelu plana, te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora. Odredbama se utvrđuju i pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata, a isti proizlaze iz zakonskih propisa, odredbi Prostornog plana uređenja Grada Starog Grada, zahtjeva javnopravnih tijela zaprimljenih u postupku.



Planska rješenja su prikazana na kartografskim prikazima:

0. Postojeće stanje	M 1:1000
1. Korištenje i namjena površina	M 1:1000
2.1 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: Prometna i ulična mreža	M 1:1000
2.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: Vodnogospodarski sustav	M 1:1000
2.3 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: Elektroenergetski i telekomunikacijski sustav	M 1:1000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	M 1:1000
4. Način i uvjeti gradnje	M 1:1000