

0. Uvodna razmatranja

Urbanistički plan uređenja „Tri Žala 1“ (dalje: Plan) izrađen je temeljem Prostornog plana uređenja Grada Korčule (Službeni glasnik Grada Korčule 2/03, 3/08, 3/11, 5/11, 10/15, 9/16; dalje: PPUG) te Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja „Tri Žala 1“ (Službeni glasnik Grada Korčule 5/18; dalje: Odluka o izradi).

Osnova programskih ciljeva Plana utvrđena je Odlukom o izradi te se odnosi na utvrđivanje osnovnih uvjeta provedbe planiranih zahvata u prostoru, a što podrazumijeva utvrđivanje prostornih cjelina unutar kojih su propisani uvjeti smještaja, gradnje i/ili uređenje zgrada, građevina i površina. Planom je, također potrebno utvrditi prostorne cjeline za gradnju i uređenje površina javne namjene i površina prometnih sustava.

Kako najveći dio obuhvata Plana čini neuređeni dio neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja tako je sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18; dalje: Zakon) za predmetno područje obvezna izrada urbanističkog plana uređenja, te se Planom omogućuje svrhovita i racionalna realizacija sadržaja naselja mješovite – pretežito stambene namjene u širem području Grada Korčule čime se ostvaruje pozitivan utjecaj na razvojne procese Grada kako gospodarske tako i društvene.

Obuhvat Plana utvrđen je kartografskim prikazima PPUG-a kao dio obuhvata Urbanističkog plana uređenja „Tri Žala 1“ okvirne površine od 5,25 ha. Odlukom o izradi, a temeljem članka 89., stavka 2., Zakona utvrđen je manji obuhvat Plana, a koji obuhvaća istočni dio obuhvata predviđenog PPUG-om, okvirne površine od 1,85 ha. Predmetni obuhvat sukladno PPUG-u nalazi se unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Žrnovo - lokalitet Žrnovska Banja – te koje se sastoji manjim dijelom od izgrađenog dijela te većim dijelom od neuređenog neizgrađenog dijela građevinskog područja.

1. Polazišta

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

Obuhvat Plana smješten je zapadno od užeg područja grada Korčule te sjeverno od centralnog dijela naselja Žrnovo, na predjelu Žrnovska Banja, neposredno uz koridor županijske ceste Ž-6224. Županijska cesta tangira sjeveroistočnu granicu obuhvata Plana.

Obuhvat Plana nalazi se u izdvojenom dijelu Žrnovska Banja građevinskog područja naselja Žrnovo, zapadno od planirane trajektne luke Polačišta te položen jugozapadno od županijske ceste Ž-6224. Predmetna površina je utvrđena najvećim dijelom kao neuređeni dio neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja te tek manjim dijelom kao izgrađeni dio građevinskog područja naselja mješovite namjene.

Značaj aktivacije predmetnog obuhvata leži u potrebi planiranja površina za zadovoljenje stambenih potreba na području Grada Korčule. Nadalje, kao jedna od polaznih točaka prostorno-planskih rješenja Plana prepoznat je bliski položaj obuhvata u odnosu na planiranu trajektnu luku Polačišta. Za očekivati je kako će postepena aktivacija i konsolidacija neizgrađenih dijelova građevinskog područja naselja na predjelu Žrnovska Banja, zajedno s izgradnjom nove trajektne luke Polačišta, a koja se nalazi u blizini obuhvata Plana, utjecati na preobrazbu cijelog predjela pa je posebnu pažnju bilo potrebno posvetiti formiranju odgovarajuće strukture.

Unutar obuhvata Plana ne postoji komunalna infrastruktura, ali postoji mogućnost priključenja na infrastrukturne sustave šireg područja. Od izgrađene prometne infrastrukture uz sjeveroistočni rub obuhvata Plana prolazi županijska cesta Ž-6224 s koje se pristupa obuhvatu Plana i na koju se planira priključenje sekundarne prometne mreže, kao i komunalne infrastrukturne mreže. Navedena prometnica nalazi se izvan obuhvata Plana, a predviđa se njena rekonstrukcija.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Granica obuhvata Plana utvrđena je Odlukom o izradi. Preciznim ucrtavanjem na topografsko-katastarsku podlogu (izrađenu za potrebe Plana) i usklađenjem s infrastrukturnim koridorima površina obuhvata iznosi 1,85 ha.

Geometrija obuhvata relativno je nepravilna, međutim, može se reći da se obuhvat Plana tlocrtno ima izdužen oblik u smjeru sjeverozapad-jugoistok.

Predmetno područje uglavnom je zaraslo makijom te nije infrastrukturno opremljeno. Unutar njega ne postoje izgrađene strukture (zgrade) izuzev dvije građevne čestice u

sjeverozapadnom dijelu obuhvata te zatečena transformatorska stanica. U obuhvatu ne postoje značajnije skupine vegetacije koje bi mogle biti prepoznate u smislu ambijentalnih vrijednosti.

Obuhvat je u izraženom padu prema sjeveroistoku, tako da visinska razlika (od krajnjeg jugozapadnog dijela prema sjeveroistočnom) iznosi približno 19 metara.

Sjeveroistočnu granicu obuhvata formira koridor županijske ceste Ž-6224 koji omogućuje kvalitetnu povezanost predmetnog obuhvata s gradom Korčulom, ali i cijelim otokom.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Lokacija ima razmjerno povoljan geoprometni položaj koji proizlazi iz blizine županijske ceste Ž-6224, položene rubno u odnosu na obuhvat Plana što omogućuje brzu vezu prema naselju Korčuli, Račišću te posredno i Žrnovu, ali i vezu prema planiranoj trajektnoj luci Polačišta kao ključnoj poveznici cijelog otoka Korčule s kopnom (u ovom slučaju poluotokom Pelješcem).

Obuhvat Plana uglavnom je neizgrađen i nekonsolidiran, te je potrebna izgradnja sve potrebne komunalne i cestovne infrastrukturne mreže kako bi se omogućila gradnja planiranih zahvata.

Konfiguracija terena predstavlja ograničenja u smislu izgradnje i uređenja obuhvata. Obilježja terena bilo je potrebno uzeti u obzir prilikom postavljanja prostorno-planskih rješenja.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Obuhvat plana infrastrukturno je neopremljen. U obuhvatu nije izgrađena prometna kao ni ostala komunalna infrastrukturna mreža izuzev transformatorske stanice na sjeverozapadnom dijelu obuhvata.

Sjevernu granicu obuhvata Plana tangira županijska cesta Ž-6224 koja predmetno područje povezuje s gradom Korčulom, naseljem Račišće te posredno i ostatkom otoka. U dijelu koji tangira obuhvat Plana, cesta je dvotračna prometnica bez pješačkih staza (nogostupa).

Koridorom prethodno navedene županijske ceste položen je magistralni mrežni kabel elektroničke komunikacijske infrastrukture u nepokretnoj mreži.

U sjeverozapadnom dijelu obuhvata nalazi se transformatorska stanica do koje iz smjera jugoistoka kroz obuhvat plana vodi zračni 10 kV vod. Spajanje niskonaponske elektroenergetske mreže unutar obuhvata Plana planirano je preko predmetne transformatorske stanice.

Na području cijelog obuhvata Plana sa sjeverne strane u županijskoj cesti Ž-6224 postoji mjesna mreža grada Korčule profila DN 110 (PVC) koja se opskrbljuje iz „V.S. Korčula I“ s kotom dna 87 m.n.m. U skoroj budućnosti (cca 2 godine) planira se izgradnja nove vodospreme za područja Žrnovska Banja, Vrbovica i Tri Žala s kotom dna vodospreme 70 m.n.m., što je uzeto u razmatranje prilikom izrade Plana.

S južne strane obuhvata Plana, ali izvan njega, položen je magistralni cjevovod promjera DN 450 (ACC) koji opskrbljuje zapadni dio otoka Korčule.

Obuhvat plana nije opremljen sustavom odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Postoji mogućnost priključenja odvodne mreže obuhvata Plana na PPUG-om planiranu odvodnu mrežu u sklopu županijske ceste Ž-6224.

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

U obuhvatu plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Nadalje, nema niti zaštićenih ni evidentiranih područja, kao ni pojedinačnih spomenika prirode u smislu Zakona o zaštiti prirode. Također, u obuhvatu ne postoje dijelovi prirode zaštićeni prostornim planovima šireg područja.

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

Dokument prostornog uređenja šireg područja predstavlja Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 6/03, 3/05, 7/10, 4/12, 9/13, 2/15, 7/16 i NN 10/15; dalje: PPŽ) te PPUG Korčule.

Kroz prethodno navedene planove obuhvat Plana utvrđen je kao građevinsko područje naselja.

PPŽ valorizira predmetno područje kao prostor srednjeg intenziteta korištenja srednje gustoće naseljenosti (150-300 st./km²), u kojem je značajna zastupljenost izgradnje za povremeno/sekundarno stanovanje i turizam. Na predmetnom području predviđa se nastavak gradnje i koncentracija svih namjena prema kriteriju najveće zauzetosti prostora do 450 m²/st. neto unutar područja na obalnoj crti koja su trajno izmijenila osobine.

Nadalje, poglavljem 5. dani su uvjeti određivanja građevinskih područja i korištenja izgrađenog i neizgrađenog dijela područja pa su tako propisane smjernice za izradu prostornih planova užih područja kako slijedi:

- najveća izgrađenost za samostojeći način izgradnje: 40 %

- najveća katnost za nisku stambenu izgradnju: Po + P +1 + Pks.

Obuhvat Plana utvrđen je PPUG-om kao neizgrađeni dio građevinskog područja naselja mješovite namjene. Mješovitu namjenu ima površina koja može sadržavati više različitih namjena, od kojih jedna može biti pretežita.

U površinama mješovite namjene prevladava stanovanje, a osim njega sadrže i: javne i zaštitne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, prometnih građevina i pojaseva s površinama za promet u kretanju i mirovanju, površine obale i lučke infrastrukture, površine javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.), sportsko-rekreacijske površine, manje površine gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega - zanatske, komunalno-servisne i sl.) bez nepovoljnih utjecaja na život u dijelu površine naselja mješovite namjene, površine ostalih infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja bez nepovoljnih utjecaja na život u naselju te druge namjene i sadržaje koji nisu nespojivi sa stambenom namjenom.

PPUG Korčule utvrđuje i osnovne urbanističke parametre gradnje zgrada i građevina unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja. Između ostalih potrebno je izdvojiti sljedeće: najmanja veličina građevne čestice iznosi 300 m² za samostojeći način građenja; najveća veličina građevne čestice iznosi 3000 m² za samostojeći način građenja; najmanja širina čestice na građevinskoj liniji iznosi za samostojeći način građenja 14,0 m; najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3 za samostojeći način građenja; najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5; visina zgrade se propisuje do 3 nadzemne etaže.

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

Rješenja Plana predstavljaju podlogu za izgradnju, konsolidaciju i komunalno opremanje obuhvata. Programska polazišta Plana određena su

- a) karakteristikama planirane izgradnje
- b) postojećim stanjem u obuhvatu Plana i
- c) programskim polazištima iz prostornih planova šireg područja.

Kao potencijalno ograničavajući faktor mogu se izdvojiti vlasnički odnosi u dijelu obuhvata plana, međutim navedeno ne utječe značajno na mogućnosti realizacije, odnosno implementacije Plana.

Budući obuhvat predstavlja uglavnom neizgrađeni i neuređeni prostor, planskim se rješenjima stvaraju preduvjeti za razvoj kvalitetne i održive prostorne strukture s racionalnim udjelom pratećih sadržaja.

2. Ciljevi prostornog uređenja

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

Cilj prostornog uređenja gradskog značaja u smislu demografskog razvoja potrebno je promatrati na način da će realizacija, odnosno, implementacija rješenja Plana indirektno utjecati na demografski razvoj Grada jer će realizacija stambenih sadržaja unutar obuhvata Plana doprinijeti pozitivnom demografskom razvoju Grada. Nadalje, realizacija manjih poslovnih sadržaja će generirati rast broja radnih mjesta te tako indirektno imati utjecaja na demografski razvoj.

Realizacija ovoga Plana doprinijet će obnovi i dugoročnom razvoju područja Grada; oživjet će i optimalno aktivirati komparativne vrijednosti i prednosti prostora.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovni pokazatelji prostorne i gospodarske strukture utvrđeni su PPUG-om Korčule gdje su određene osnovne smjernice i uvjeti uređenja, te kapaciteti predmetnog područja.

Sukladno navedenim smjernicama i uvjetima, Planom su utvrđeni detaljniji uvjeti nove izgradnje, rekonstrukcije i uređenja prostora.

Detaljniji uvjeti rješenja sukladni su također ciljevima PPUG-u Korčule u smislu održivog razvitka Grada kroz:

- kvalitetniju prometnu integraciju prostora
- očuvanje prirodnih kvaliteta prostora, uz unapređenje postojećih vrijednosti obuhvata, te ostalih odrednica utvrđenih PPUG-om Korčule.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Na predmetnom području ne postoji komunalna infrastrukturna mreža. Rubom obuhvata prolazi županijska cesta Ž-6224 koja omogućava direktnu vezu s budućom trajektnom lukom Polačišta (te poluotokom Pelješcem), odnosno naseljem Korčula (i posredno ostatkom otoka).

Sukladno ciljevima PPUG-a potrebno je razviti komunalnu infrastrukturnu mrežu unutar obuhvata Plana u skladu sa suvremenim potrebama i tehnologijama.

Razvijajući novu prometnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu omogućuje se održivi razvoj predmetnog područja uz bolju integraciju s ostalim dijelom Grada Korčule što je u skladu s ciljevima prostornog uređenja gradskog značaja određenih u PPUG Korčule kao što su:

- razvoj naselja na području Grada
- razvoj radnih mjesta
- očuvanje fizionomije prostora
- sigurno i kvalitetno povezivanje prostora Grada
- osiguravanje sustava opskrbe svom potrebnom komunalnom infrastrukturom.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja

Prostorne posebnosti obuhvata Plana proizlaze iz potrebe planskog uklapanja planirane izgradnje u krajolik te potrebe definiranja jedne od točaka ulaza u naselje Korčulu.

Bitno je naglasiti kako prostor nije devastiran neprimjerenom gradnjom, a potencijal područja nalazi se u neuređenim neizgrađenim površinama, te se upravo njihovim planskim uređenjem i izgradnjom omogućuje potenciranje posebnosti obuhvata. Uvjeti uređenja i gradnje neizgrađenih površina Planom su formulirani u smjeru zaštite i podizanja kvalitete područja Grada kako je to utvrđeno i PPUG-om.

Sukladno ciljevima PPUG-a Plan određuje okvir očuvanja i unapređenja kvalitete predmetnog prostora uz uvažavanje njegovih prostorno-ekoloških karakteristika.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja

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

Ciljevi Plana temeljeni su na racionalnom korištenju predmetnog obuhvata uz mogućnost nove izgradnje te uređenja otvorenih površina. Uz uvažavanje činjenice da u prostoru postoji više pravnih i fizičkih osoba kao vlasnika zemljišta, utvrđena je osnovna namjena površina i uvjeti građenja uvažavanjem vlasničkih interesa.

Unutar tako određenih postavki i okvirnih uvjeta, osnovni ciljevi prostornog uređenja su:

- a) utvrditi način urbanizacije u vidu nove gradnje u obuhvatu
- b) utvrditi razgraničenja javnih infrastrukturnih namjena u obuhvatu
- c) utvrditi mjere zaštite okoliša, a kako bi se ostvarile ambijentalne i prirodne cjeline u obuhvatu Plana
- d) utvrditi uvjete uređenja i korištenja površina i građevina.

Prostor obuhvata treba sagledati kao usklađenu oblikovnu i funkcionalnu cjelinu, a rješenjima Plana potencirati njegovo bolje interno i eksterno povezivanje.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Planom je, kako je već navedeno, obuhvaćeno planirano građevinsko područje naselja.

Sukladno navedenom, Planom će biti utvrđeni uvjeti uređenja i gradnje kojima se predmetni obuhvat sagledava kao usklađena oblikovna i funkcionalna cjelina. Planira se izgradnja nove prometne i ostale komunalne infrastrukturne mreže.

Slijedom navedenog, osnovni cilj unapređenja uređenja naselja i komunalne infrastrukture je gradnja nove komunalne infrastrukture kako bi se zadovoljile potrebe svih budućih korisnika u prostoru, te da kako bi se u prostor integrirali suvremeni principi i tehnologije.

Rješenjima Plana maksimalno su uvažavane prirodne karakteristike prostora u obuhvatu. Prostorna organizacija predmetnog područja i rješenje temeljeno na neovisnim prostornim cjelinama, omogućuje neovisnu realizaciju pojedinih dijelova, dok uvjeti uređenja otvorenih površina omogućuju integraciju cjelokupnog obuhvata.

3. Plan prostornog uređenja

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja predmetnog područja uvjetovan je planovima višeg reda (PPUG i PPŽ), zakonskim okvirom, te činjenicom da je prostor u najvećoj mjeri neizgrađen, neuređen te nije priveden planiranoj namjeni.

Temeljni integracijski čimbenik u okviru obuhvata Plana je površina infrastrukturnog sustava – prometnog, u naravi županijska cesta Ž-6224 sa sustavom pristupnih ulica. Cjelokupni prometni sustav u obuhvatu Plana potrebno je sukcesivno izgraditi kako bi se zadovoljile potrebe korisnika i propisane norme.

Temeljem ulaznih podataka vezanih na buduće zahvate u prostoru koji se planiraju realizirati, a uz uvjet zadovoljavanja propisanih urbanističkih parametra (izgrađenosti, iskorištenosti i dr.), obuhvat plana razgraničen je na *prostorne cjeline*. One predstavljaju prostorno-funkcionalne cjeline istovjetnih urbanističkih parametara određenih ovim Planom, unutar kojih se ishode akti građenja za jedan ili više pojedinačnih zahvata u prostoru.

Slijedom prethodno navedenog:

a) na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) razgraničene su prostorne cjeline: M1.1, M1.2, M1.3, M1.4, M1.5 i M1.6

b) na površinama infrastrukturnih sustava razgraničene su prostorne cjeline: IS.1, IS.2, IS.3, IS.4, IS.5, IS.6.

Prostorna cjelina M1.1 planirana je za novu gradnju i rekonstrukciju dok su preostale prostorne cjeline planirane za novu gradnju.

Unutar pojedinih prostornih cjelina omogućuje se gradnja i uređenje zahvata kako slijedi:

a) unutar prostornih cjelina M1.1, M1.2, M1.3, M1.4, M1.5 i M1.6 omogućuje se gradnja sadržaja dopuštenih na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) odnosno gradnja zgrada kako slijedi:

- stambene namjene

- mješovite – pretežito stambene namjene

- poslovne namjene (za ugostiteljsku djelatnost uključivo pružanje usluga smještaja, uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate, za komunalno-servisne djelatnosti i sl.)

- javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.)

- sportsko-rekreacijske namjene

- infrastrukturne namjene.

b) unutar prostornih cjelina IS.1, IS.2, IS.3 i IS.4 planira se gradnja kolno-pješačkih površina

g) unutar prostornih cjelina IS.5 i IS.6 planira se gradnja pješačkih površina.

3.2. Osnovna namjena prostora

Namjena površina Plana utvrđena je i ucrtana na kartografskim prikazima kako slijedi:

a) mješovita namjena – pretežito stambena (M1)

b) površine infrastrukturnih sustava (IS).

3.2.1. Struktura namjene površina

3.2.1.1. Površine mješovite namjene – pretežito stambene (M1)

Površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) utvrđene ovim planom sadrže pretežito stambene sadržaje. Na ovim površinama dopušta se i smještaj drugih, komplementarnih sadržaja stambenog naselja koji ne ometaju stanovanje, što posebice podrazumijeva sljedeće sadržaje:

a) javne i društvene

b) sportsko-rekreacijske

c) gospodarske (poslovne, ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega - zanatske, komunalno-servisne, i sl.).

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) razgraničenima ovim planom, iznimno se omogućuje razgraničenje, gradnja i uređenje dodatnih javnih i zaštitnih zelenih površina te infrastrukturnih površina i građevina.

3.2.1.2. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava (IS) planirane su za gradnju građevina, odnosno uređenje površina prometne i ostalih infrastrukturnih mreža.

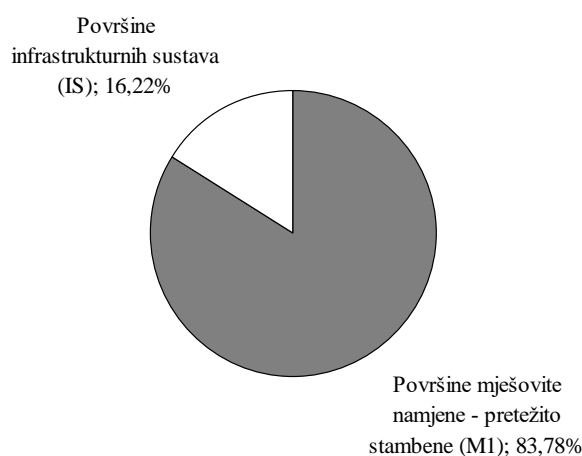
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Bilanca namjene površina s udjelom pojedinih namjena u ukupnoj površini Plana dana je u tablici 1, a sumarna bilanca namjene površina prikazan je dodatno na grafu 1.

Tablica 1: Bilanca namjene površina

Namjena površina	Površina (ha)	%
površine mješovite namjene – pretežito stambene (M1)	1,55	83,78 %
površine infrastrukturnih sustava (IS)	0,30	16,22 %
UKUPNO	1,85	100,00 %

Graf 1: Bilanca namjene površina



3.4. Prometna i ulična mreža

Putem utvrđene prometne mreže koju čine ulični koridori ostvaruje se kolni i pješački, odnosno javni pristup do prostornih cjelina. U poprečnom presjeku prometnica planirano je polaganje komunalne infrastrukture. Planom je određena ukupna širina profila prometnica te raspored pojedinih površina unutar njega. Prilikom izrade projekata prometnica moguće je zbog detaljnijih i točnijih podloga izvesti manje korekcije planiranih koridora.

3.4.1. Prometno rješenje

Prometna mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 2a: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet*. Pri projektiranju prometne infrastrukture moguća su odstupanja sukladno detaljnijoj izmjeri i potrebama neometanog funkcioniranja prometa. Pri projektiranju prometne infrastrukture moguća su odstupanja sukladno detaljnijoj izmjeri i potrebama neometanog funkcioniranja prometa.

Prometnu mrežu čine:

- a) prostorna cjelina IS.1
- b) prostorna cjelina IS.2
- c) prostorna cjelina IS.3
- d) prostorna cjelina IS.4
- e) prostorna cjelina IS.5
- f) prostorna cjelina IS.6.

U prostornoj cjelini IS.1, približne površine 449 m², planira se gradnja i uređenje kolno-pješačke prometnice najmanje širine 6 m. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

- a) dimenzije, elementi profila te kote nivelete prometnice unutar prostorne cjeline IS.1 odredit će se izradom projektne dokumentacije
- b) prometnica je predviđena za dvosmjerni kolni promet
- c) građevne čestice unutar prostornih cjelina M1.2 i M1.3 ostvaruju kolni pristup s prometnice u obuhvatu cjeline IS.1.

U prostornoj cjelini IS.2, približne površine 592 m², planira se gradnja i kolno-pješačke prometnice najmanje širine 6 m. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

- a) dimenzije, elementi profila te kote nivelete prometnice unutar prostorne cjeline IS.2 odredit će se izradom projektne dokumentacije
- b) prometnica je predviđena za dvosmjerni kolni promet
- c) omogućuje se unutar kolno-pješačke površine uređenje zelenih otoka, parkirališnih mjesta te elemenata za usporavanje prometa

d) građevne čestice unutar prostornih cjelina M1.2 i M1.6 ostvaruju kolni pristup s prometnice u obuhvatu cjeline IS.2.

U prostornoj cjelini IS.3, približne površine 426 m², planira se gradnja i kolno-pješačke prometnice najmanje širine 6 m. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

a) dimenzije, elementi profila te kote nivelete prometnice unutar prostorne cjeline IS.3 odredit će se izradom projektne dokumentacije

b) prometnica je predviđena za dvosmjerni kolni promet

c) omogućuje se unutar kolno-pješačke površine uređenje zelenih otoka, parkirališnih mjesta te elemenata za usporavanje prometa

d) građevne čestice unutar prostornih cjelina M1.1 i M1.6 ostvaruju kolni pristup s prometnice u obuhvatu cjeline IS.3.

U prostornoj cjelini IS.4, približne površine 1360 m², planira se gradnja i kolno-pješačke prometnice najmanje širine 6 m. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

a) dimenzije, elementi profila te kote nivelete prometnice unutar prostorne cjeline IS.4 odredit će se izradom projektne dokumentacije

b) prometnica je predviđena za dvosmjerni kolni promet

c) omogućuje se unutar kolno-pješačke površine uređenje zelenih otoka, parkirališnih mjesta te elemenata za usporavanje prometa

d) građevne čestice unutar prostornih cjelina M1.3, M1.4 i M1.5 ostvaruju kolni pristup s prometnice u obuhvatu cjeline IS.4.

U prostornoj cjelini IS.5, približne površine 95 m² planira se gradnja i uređenje pješačke površine. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

a) širina koridora pješačkog puta odredit će se izradom projektne dokumentacije

b) kote nivelete prometnice odredit će se izradom projektne dokumentacije.

U prostornoj cjelini IS.6, približne površine 65 m² planira se gradnja i uređenje pješačke površine. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

a) širina koridora pješačkog puta odredit će se izradom projektne dokumentacije

b) kote nivelete prometnice odredit će se izradom projektne dokumentacije.

Sve prometne površine moraju omogućiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima.

Građenje novih i rekonstrukcija postojećih građevina javnih prometnih sustava vrši se neposrednom provedbom ovoga Plana uz posebne uvjete građenja nadležnih ustanova s javnim ovlastima.

3.4.2. Promet u mirovanju

Unutar Plana nije planirana gradnja samostalnih javnih parkirališta i garaža.

Normativ parkirnih mjesta utvrđuje se prema kriterijima iz tablice 2:

TABLICA 2: NORMATIV ZA BROJ PARKIRNIH MJESTA PREMA NAMJENI ZGRADE

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Stambene zgrade s najviše tri stambene jedinice	Jedna stambena jedinica	1,0
Stambene zgrade s više od tri stambene jedinice	100 m ² GBP	1,0
Stambene zgrade s više od tri stambene jedinice	Jedna stambena jedinica	1,0
Zgrade mješovite namjene	100 m ² GBP	1,0
Zgrade mješovite namjene	Jedna stambena/smještajna jedinica	1,0
Školske i predškolske ustanove	100 m ² GBP	0,5
Zdravstvene ustanove	100 m ² GBP	1
Socijalna zaštita	100 m ² GBP	1
Kultura i fizička kultura	100 m ² GBP	0,5
Uprava i administracija	100 m ² GBP	1
Poslovanje (uređi i sl.)	100 m ² GBP	1,5
Usluge	100 m ² GBP	1,5
Trgovina	100 m ² GBP	2,5
Ugostiteljstvo	100 m ² GBP	2,5
Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m ² GBP	1
Banka, pošta	100 m ² GBP	2,5
Hoteli, pansioni i sl.	Smještajna jedinica	0,5

Važeći je kriterij koji daje veći broj parkirališta/garaža po namjeni. U površinu za izračun ne ulazi površina garaža i jednonamjenskih skloništa.

Broj parkirališnih/garažnih mjesta prema normativu iz tablice 2 potrebno je ostvariti na građevnoj čestici. Iznimno, za građevne čestice unutar prostornih cjelina M1.2 i M1.3 omogućuje se do 50 % potrebnog broja parkirališnih mjesta ostvariti u okviru raspoloživog kapaciteta prometnica unutar prostornih cjelina IS.2, IS.3 i IS.4 uz odgovarajući ugovor o zakupu parkirnog mjesta ili sličan akt s jedinicom lokalne samouprave.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Vodovi komunalne infrastrukturne mreže planirani su u pravilu unutar koridora javnih prometnih i zaštitnih zelenih površina, što je ucrtano na kartografskom prikazu 2b: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastruktura*. Pozicije ucrtanih trasa kabela, kao i pozicije uređaja kvalitativnog su i shematskog karaktera, a preciznija rješenja će se utvrditi izradom projektne dokumentacije.

Trase vodova, pozicije pripadajućih građevina i uređaja prikazanih na kartografskim prikazima Plana načelne su i shematske karakteristike, te je moguća njihova korekcija kao i dopuna komunalne infrastrukturne mreže temeljem izrade detaljne projektne dokumentacije.

Projektiranje i građenje vodova komunalne infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za pojedinu vrstu infrastrukture.

Na kartografskim prikazima 2b: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - komunalna infrastrukturna mreža* i 4: *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000 označene su površine s koje se ostvaruju priključci na komunalnu infrastrukturnu mrežu građevnih čestica.

3.5.1. Elektronička komunikacijska mreža

Novi elektronički komunikacijski vodovi nepokretne i pokretne mreže u obuhvatu Plana planirani su jednostrano u koridorima javnih prometnih površina. Iznimno, do rekonstrukcije i izgradnje prometnih profila sukladnih Planu dopušta se održavanje postojeće mreže te priključak na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturnu mrežu sukladno uvjetima distributera i nadležnih tijela. Novi elektronički komunikacijski vodovi planiraju se kao kabela kanalizacija. U PVC i PEHD cijevi će se uvući svjetlovodni, koaksijalni ili mrežni kabeli s izvodima u kabelskim zdencima. Kabela kanalizacija mora biti tako dimenzionirana da dugoročno zadovolji potrebe razvoda i zaštite elektroničkih komunikacijskih kabela i kabelske televizije. U površinama infrastrukturnih sustava (IS) moguć je smještaj novih čvorišta elektroničkih komunikacijskih vodova kontejnerskog tipa te kablova. Projektiranje i građenje vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja elektroničke komunikacijske mreže propisani su Provedbenim odredbama.

3.5.2. Elektroenergetika

Obuhvat Plana dio je elektroenergetske mreže Grada Korčule. Dopuna postojeće mreže planirana je gradnjom potrebne mreže u obuhvatu Plana s mogućnošću gradnje

transformatorskih stanica sukladno planiranim kapacitetima. Nova elektroenergetska mreža planirana je kao 20 kV što uključuje trafostanice 20/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV dalekovode. U obuhvatu Plana dopuštena je uporaba alternativnih (obnovljivih) izvora energije (sunčeva energija i sl.) te gradnja i ugradnja sukladnih građevina, opreme i uređaja. Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja elektroenergetske mreže propisani su Provedbenim odredbama.

3.5.3. Vodoopskrba

Opskrba obuhvata Plana vodom planira se priključenjem na vodoopskrbni sustav Grada Korčule koji je dio sustava Neretvansko-pelješko-korčulansko-lastovskog vodovoda (dalje NPKL). Daljnjoj izgradnji može se pristupiti tek po osiguranju dostatnih količina vode u vodoopskrbnom sustavu, odnosno uz suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća. Priključenja građevina na ulične cjevovode i način očitavanja potrošnje vode potrebno je projektirati u skladu s općim i tehničkim uvjetima nadležne komunalne službe.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja vodoopskrbne mreže propisani su Provedbenim odredbama.

3.5.3. Odvodnja otpadnih voda

U obuhvatu plana planira se razdjelni sustavi odvodnje kako slijedi:

- a) sustav odvodnje oborinskih voda i
- b) sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda u obuhvatu plana provodi se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Zakona o komunalnom gospodarstvu, Odluke o odvodnji otpadnih voda i Odluke o priključenju na komunalnu infrastrukturu, Općim i tehničkim uvjetima za opskrbu vodom i uslugama odvodnje, odnosno odgovarajućem posebnom propisu. Cjelokupni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda sa svim priključcima treba izvesti vodonepropusno.

Sve eventualne tehnološke vode nastale u obuhvatu Plana potrebno je svesti na nivo kvalitete komunalnih otpadnih voda prije ispuštanja u sustav sanitarne odvodnje.

Izradom projektne dokumentacije u postupku ishođenja odgovarajućih akata za provedbu prostornog plana i/ili za provedbu zahvata u prostoru, potrebno je detaljno razraditi odvodnju otpadnih voda sukladno odredbama ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnih institucija.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja sustava odvodnje otpadnih voda propisani su Provedbenim odredbama.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Za građevine planirane u obuhvatu Plana određen je oblik korištenja, prikazan na kartografskom prikazu 3b: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti, ograničenja i posebne mjere kako slijedi:

- a) nova gradnja – omogućuje se izgradnja nove građevine temeljem uvjeta smještaja, gradnje i uređenja građevina propisanih ovim planom
- b) rekonstrukcija – omogućuje se rekonstrukcija postojećih građevina sukladno uvjetima propisanim ovim planom.

Primjenom uvjeta gradnje ovog plana na građevnoj čestici mogu se, unutar ukupnih dopuštenih parametara izgrađenosti i iskorištenosti čestice, te ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana, graditi sljedeće zgrade koje čine funkcionalnu cjelinu:

- a) jedna osnovna zgrada,
- b) jedna pomoćna zgrada, te
- c) iznimno, jedna zgrada za gospodarsku djelatnost u domaćinstvu, uz stambenu zgradu na čestici veličine do 1500 m².

Na čestici osnovne zgrade se mogu graditi i druge pomoćne građevine te uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade.

Osnovna zgrada na površinama mješovite – pretežito stambene namjene može biti:

- a) stambene namjene
- b) mješovite – pretežito stambene namjene
- c) poslovne namjene (za uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate, ugostiteljstvo uključivo usluge smještaja, komunalno-servisne djelatnosti i sl.)
- d) javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.)
- e) sportsko-rekreacijske namjene
- f) infrastrukturne namjene.

U zgradama iz podstavaka a) te c) do e) prethodnog odlomka nazivna namjena zauzima najmanje 70% u građevinskoj bruto površini zgrade; u zgradi mješovite – pretežito stambene namjene, stambena namjena zauzima najmanje 51 % u građevinskoj (bruto) površini zgrade. Iz obračuna nazivne namjene izuzimaju se podrum (ukoliko nije izravno u funkciji djelatnosti) te pomoćne zgrade, izuzev zgrade za gospodarsku djelatnost u domaćinstvu. U ostatku površine zgrade dopušteni su sadržaji drugih namjena koji ne ometaju stanovanje.

Pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu obavlja se u zgradama i njihovim dijelovima stambene namjene odnosno na njihovim česticama.

Gradnja zgrada s više od 4 stambene jedinice dopuštena je isključivo na građevnim česticama unutar prostornih cjelina M1.2 i M1.3, s tim da najveći dopušteni broj stambenih jedinica iznosi 6. U smislu prethodno navedenog ograničenja stambenim jedinicama smatraju se i odgovarajuće funkcionalne jedinice drugih namjena koje karakteristikama odgovaraju stambenoj jedinici.

Propisuje se veličina građevne čestice od 300 m² do zaključno 700 m² te za prostorne cjeline M1.2 i M1.3 od 300 m² do zaključno 900 m².

Građevna čestica iznimno može imati površinu veću od one prethodno propisane (ali ne veću od 3000 m²), pri čemu se urbanistički parametri obračunavaju na najveću površinu čestice utvrđenu prethodnim odlomkom.

Najveća površina građevne čestice ne propisuje se za zahvate kako slijedi:

- a) građevne čestice zgrada infrastrukturne namjene
- a) sportska igrališta
- b) javne zelene površine
- c) zaštitne zelene površine
- d) površine infrastrukturnih sustava.

Regulacijska linija je planska linija koja razgraničava od ostalih površina unutar obuhvata Plana sljedeće površine: javne i ostale prometne površine, površine pomorskog i javnog vodnog dobra te javne zelene površine.

Najmanja udaljenost osnovne zgrade od regulacijske linije utvrđena je na kartografskom prikazu 4: Način i uvjeti gradnje, uz izuzetke sukladno detaljnijim odredbama Plana za svaku prostornu cjelinu.

Najmanja udaljenost osnovne zgrade odnosno njezinih dijelova od susjednih čestica osim prema regulacijskoj liniji, ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana, iznosi kako slijedi:

a) 3,0 m od susjedne čestice;

b) između 3,0 i 1,0 m od susjedne čestice isključivo prema bočnim međama (u odnosu na odgovarajuću prometnu površinu), uz ograničenje otvora na odgovarajućem pročelju na dijelove zida od staklene opeke ili neprozirnog stakla, te ventilacijske otvore bez zaokretnih krila; ukupna površina takvih otvora može iznositi najviše 0,36 m²

Otvorom se smatraju prozori, vrata i staklene stijene na zidovima koji razdvajaju unutarnji prostor zgrade od vanjskog prostora te otvoreni dijelovi zgrade (balkoni, terase, loggie i sl.). Iznimno, terase u suterenu ili prizemlju (prvoj nadzemnoj etaži) koje se nalaze u razini terena ne smatraju se otvorom.

Najmanja udaljenost podzemnih potpuno ukopanih dijelova zgrade od susjednih čestica osim prema regulacijskoj liniji iznosi 1,0 m.

Za osnovne zgrade u obuhvatu Plana propisuje se isključivo samostojeći način gradnje.

Najveća izgrađenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom izgrađenosti (kig). Koeficijent izgrađenosti je odnos zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže).

Najveća iskorištenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom iskorištenosti (kis), za ukupnu iskorištenost građevne čestice, te nadzemnim koeficijentom iskorištenosti (kin) za nadzemnu iskorištenost građevne čestice; u smislu ovog plana, nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je odnos ukupne građevinske bruto površine nadzemnih etaža zgrada na čestici i površine građevne čestice.

Najveća visina zgrade određena je katnošću (En) i najvećom dopuštenom visinom građevine u metrima (V).

Nadzemnim etažama, u smislu ovog plana, smatraju se suterena, prizemlje i sve etaže iznad navedenih.

Podzemnom etažom, u smislu ovog plana, smatra se podrum.

U smislu ovog plana, u katnost (En) zgrade ubrajaju se sve nadzemne etaže zgrade, osim potkrovlja bez nadozida. Ovakvo potkrovlje, kad se izvodi iznad najviše dopuštene

nadzemne etaže, može imati otvore za svjetlo i prozračivanje isključivo na zabatu ili u ravnini krovne plohe. Ravni krov, u smislu ovog plana, ne smatra se etažom.

Da bi se etaža smatrala podrumom, zaravnati teren uz zgradu mora se u potpunosti naslanjati na zgradu te ne može biti od zgrade odvojen potpornim zidom, uz izuzetke propisane detaljnijim odredbama Plana.

Sve zgrade mogu imati jednu podzemnu etažu. Iznimno, dopušta se više podzemnih etaža u slučaju gradnje podzemne garaže kao dijela osnovne zgrade, u slučaju gradnje potpuno ukopanog vinskog podruma kao dijela osnovne zgrade, te u slučaju građenja garaže kao osnovne zgrade infrastrukturne namjene.

Završna korisna etaža zgrade oblikuje se na jedan od sljedećih načina:

- a) kao potkrovlje
- b) kao etaža (kat) ispod kosog krova, nadozida visine do 3,0 m za treću i višu nadzemnu etažu
- c) kao etaža neposredno ispod ravnog krova
- d) kao etaža ispod potkrovlja bez nadozida, koje se nalazi neposredno iznad stropa te etaže.

Dopuštena visina građevine (V) obračunava se temeljem katnosti zgrade, tako da se stambene etaže i etaže sa smještajnim jedinicama ugostiteljskih djelatnosti obračunaju s najviše 3,5 m, dok se etaže ostalih namjena obračunaju s najviše 4,0 m. Zgrade, odnosno njihovi dijelovi, mogu imati visine etaža veće od obračunskih, ali visina građevine ne može biti veća od one koja proizlazi iz najvećeg broja nadzemnih etaža propisanog za pripadajuće područje, veličinu građevne čestice i namjenu zgrade. Iznimno, dijelovi javnih, infrastrukturnih i komunalno-servisnih građevina iz funkcionalnih razloga mogu biti i viši od navedenih vrijednosti.

Visina građevine (V) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže, odnosno vrha nadozida kosog krova. Mjerodavnom najnižom kotom zaravnatog terena uz zgradu ne smatraju se:

- a) kota dna okna prislonjenog uz zgradu (do 1,2 m duljine uz zgradu i širine do 1,0 m), za prozračivanje i/ili osvjetljenje ukopanog dijela zgrade
- b) kota rampe (odnosno podesta u nastavku) širine do 4,5 m za pristup vozila ukopanom dijelu zgrade; zgrada ne može imati više od jedne ovakve rampe
- c) kota stubišta (odnosno podesta u nastavku) ili pješačke staze širine do 1,5 m, za pješački pristup ukopanom dijelu zgrade.

Iznad visine utvrđene prethodnim stavcima, dopušta se uređenje krovne terase (uključivo ogradu visine do 1,2 m) te smještaj klima postrojenja, kućice dizala i/ili izlaza stubišta na krov (pri čemu tlocrtna površina takvog nadvišenja može iznositi najviše 15 % tlocrtnne površine zgrade), dimnjaka, odzraka, antena, kupola za osvjetljenje i odimljavanje, fotonaponskih panela i solarnih kolektora – pri čemu isti trebaju biti postavljeni što bliže središtu tlocrta zgrade.

Za zgrade čija je površina pod građevinom veća od 300 m² visinu građevine i katnost dopušta se obračunati zasebno za svaku dilataciju.

Jednom etaže zgrade u smislu obračuna katnosti zgrade smatraju se dijelovi iste etaže na međusobnoj visinskoj razlici do najviše 1,2 m.

Dijelovi (etaže) zgrade poblize se utvrđuju kako slijedi:

a) prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi neposredno iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova)

b) suteran (S) je dijelom ukopani dio građevine, ukopan s do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje građevine i/ili najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena

c) podrum (Po) je dio građevine koji je ukopan s više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena te čija se gornja kota stropne konstrukcije nalazi do 1,0 m iznad najniže kote zaravnatog terena uz zgradu

d) kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja

e) potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog krova te koji ima nadozid najveće visine 1,2 m.

Krov osnovne zgrade može biti ravni ili kosi, nagiba do 34°, jednakog od vijenca do sljemena, ili kombinacija navedenih, ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana. Sljeme kosog krova postavlja se načelno po dužoj strani zgrade te na kosom terenu približno paralelno slojnicama. Zabranjuje se uporaba pokrova od valovitog salonita. Ukoliko se izvodi istak vijenca kosog krova građevine, on smije biti do 0,2 m udaljen od ravnine pročelja. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2 m.

Ako se potkrovlje bez nadozida gradi iznad treće nadzemne etaže, te u slučaju oblikovanja treće nadzemne etaže kao etaže neposredno ispod kosog krova (nadozida visine do 3,0 m), nagib krova iznosi najviše 24°.

Za zgrade čija je površina pod građevinom veća od 300 m² propisuje se ravni krov ili kosi krov nagiba do 24°, ili kombinacija navedenih.

Oblikovanje potkrovlja mora biti suzdržano i pridržavati se sljedećih pravila:

a) prozori potkrovlja mogu biti izvedeni na zabatnom zidu, ili u ravnini krovne plohe, ili kao nadozidani - „krovne kućice“: jednostrešne, dvostrešne ili trostrešne, bez uporabe lučnih ili sličnih upadljivih krovnih oblika, sljemena nižeg od sljemena krova, u najvećoj ukupnoj duljini do 1/3 duljine pripadajućeg (prozorima usporednog) pročelja/vijenca, te udaljene najmanje 0,5 m od vijenca i ostalih rubova krovne plohe;

b) nadozidani prozori ne mogu se pretvarati u vrata (francuski prozor);

c) potkrovlje može imati loggiu, otvorenu terasu, ili izlaz na balkon isključivo na zabatu; iznimno, dopušta se unutar srednje trećine krovne plohe izvesti „usječenu“ terasu, bez konzolnog isticanja u odnosu na ravninu pročelja.

U odnosu prema prometnici unutar prostornih cjelina IS.1, IS.2, IS.3 i IS.4 garaža kao pomoćna zgrada se smješta prema prometnici, a osnovna zgrada se smješta u pozadini.

Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i uređenja terena moraju se izvesti tako da se otjecanje oborina ne odvija na štetu susjednih čestica i zgrada.

Ne preporuča se gradnja potpornih zidova (podzida) viših od 1,5 m. Visinske razlike veće od 2,5 m rješavaju se kaskadno i/ili uređenjem stabilnog pokosa. Najniža kota zaravnatog i konačno uređenog terena uz pročelje zgrade ne smije biti viša od 1,0 m od zatečene prirodne kote na terenu (prije građenja).

Iznimno, pri izgradnji prometnih površina dopuštene su drukčije vrijednosti u odnosu na prethodni odlomak.

Na građevnim česticama zgrada najmanje 20% površine čestice mora biti uređeno kao zelena (vrtna), u potpunosti upojna površina, na kojoj te ispod i iznad koje se ne nalaze nikakve građevine.

Ograde građevnih čestica mogu biti visoke do zaključno 1,80 m, a mogu se izvoditi od zelenila u punoj visini, zatim u kombinaciji „punog“ i „transparentnog“ dijela te kao puni kameni ili žbukani ogradni zidovi.

Pomoćne su zgrade, u smislu ovih odredbi: garaže za putničke automobile te poljodjelske i slične strojeve, ljetne kuhinje, vrtno sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, ostave sitnog alata i radionice, drvarnice, „šupe“, kotlovnice, sušare, pušnice i slične građevine za potrebe osnovne zgrade.

Pomoćna zgrada može imati jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu.

Udaljenost pomoćne zgrade od regulacijske linije utvrđena je na odgovarajućim kartografskim prikazima uz izuzetke propisane detaljnijim odredbama Plana za svaku prostornu cjelinu.

Udaljenost pomoćne zgrade od ostalih susjednih čestica (osim prema regulacijskoj liniji) iznosi:

- a) najmanje 3,0 m
- b) najmanje 1,0 m – bez otvora na odgovarajućem pročelju
- c) gradi se na međi – u poluugrađenom načinu gradnje s postojećom zgradom na susjednoj građevnoj čestici ili ako se za zgrade na dvije ili više susjednih čestica akti za građenje ishode u paralelnom postupku
- d) iznimno, na stražnjoj međi u samostojećem načinu gradnje, na terenu nagiba većeg od 1:3, na višoj strani građevne čestice, ukupne visine građevine na međi do 1,0 m.

Udaljenost pomoćne zgrade od osnovne iznosi najmanje polovicu visine pomoćne zgrade, ili se pomoćna zgrada gradi kao prislonjena na osnovnu zgradu, uz zadovoljenje požarnih uvjeta.

Pomoćna zgrada ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti, koeficijenta iskorištenosti i nadzemnog koeficijenta iskorištenosti građevne čestice. Površina zemljišta pod građevinom pomoćne zgrade iznosi najviše 50 m².

Materijalima i oblikovanjem pomoćna zgrada mora biti usklađena s osnovnom zgradom. Na oblikovanje krova primjenjuju se odredbe članka 11. Plana.

Na građevnoj čestici osnovne zgrade mogu se graditi i sljedeće pomoćne građevine te uređaji koji služe za redovitu uporabu osnovne zgrade:

- a) pretežito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu – gustirne, otvoreni bazeni i sl.), ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1,5 m od najniže točke okolnog zaravnatog terena;
- b) otvorena (nenatkrivena) dječja i sportska igrališta koja su cijelom svojom površinom oslonjena na tlo, tenis igralište i sl.;
- c) ograde, pergole (brajde, odrine), ognjišta, prostor za odlaganje kućnog otpada, parterna uređenja (staze, platoi, parkiralište, stube), temelji solarnih kolektora, potporni zidovi i sl.
- d) druge jednostavne građevine prema odgovarajućem pravilniku za potrebe osnovne zgrade.

Pomoćne građevine iz prethodnog odlomka koje nisu konstruktivno vezani dio osnovne zgrade ne podliježu provjeri urbanističkih parametara sukladno Planu, izuzev pomoćne zgrade

Zgrada za gospodarsku djelatnost u domaćinstvu je, u smislu ovih odredbi, zgrada za gospodarsku – poslovnu (izuzev pružanja usluga smještaja) ili proizvodnu (zanatsku, poljoprivredno-prerađivačku) djelatnost na čestici stambene zgrade manjoj od 1500 m².

Opseg djelatnosti dopuštenih u zgradama iz prethodnog stavka te uvjeti odvijanja istih, određuju se pobliže odgovarajućim aktima jedinice lokalne samouprave.

Za zgrade za gospodarsku djelatnost u domaćinstvu primjenjuju se uvjeti gradnje za pomoćne zgrade.

Osim općih uvjeta gradnje, za građevne čestice unutar prostornih cjelina M.1, M.2, M.3, M.4, M.5 i M.6 propisani su i detaljniji urbanistički parametri.

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

3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

U obuhvatu Plana ne nalaze se zaštićena ni evidentirana područja kao ni pojedinačni spomenici prirode u smislu posebnog zakona kojim se uređuje sustav zaštite prirode.

Unutar obuhvata Plana utvrđena su područja ekološke mreže, što je utvrđeno i prikazano na kartografskom prikazu 3a: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Staništa i ekološka mreža*, kako slijedi:

a) područja očuvanja značajna za ptice:

- HR1000036 Srednjodalmatinski otoci i Pelješac

b) područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove:

- HR2001367 I dio Korčule

Položaj stanišnih tipova u obuhvatu Plana ucrtan je na kartografskom prikazu 3a: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Staništa i ekološka mreža*..

Unutar obuhvata Plana utvrđeno je područje stanišnog tipa *stenomediterranske čiste vzdazelenene šume i makija crnike* sukladno odgovarajućem posebnom propisu i Nacionalnoj klasifikaciji staništa (NKS).

Mjere zaštite za ugrožene i rijetke stanišne tipove kao i za područja ekološke mreže unutar obuhvata Plana utvrđuje nadležno tijelo sukladno posebnom propisu kojim se uređuje zaštita prirode prilikom ishoda akta za provedbu prostornog plana i/ili akta za građenje.

3.6.2.2. Mjere zaštite kulturnih dobara

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara u smislu posebnog zakona kojim se uređuje mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara. Također, u obuhvatu ne postoje područja niti spomenici kulture zaštićeni prostornim planovima šireg područja.

Pri izvođenju građevinskih ili drugih radova u slučaju otkrivanja arheološkog nalazišta ili nalaza, osoba koja izvodi građevinske radove dužna ih je zaustaviti te obavijestiti nadležno tijelo sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

3.7.1. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Prilikom gradnje, uređenja i korištenja prostora predmetne lokacije potrebno je predvidjeti i provesti sljedeće mjere zaštite od nepovoljnih utjecaja na okoliš:

- a) s ciljem čuvanja i poboljšanja kvalitete vode, te zaštite mora cjelokupni sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda gradit će se tako da zadovoljava uvjete vodonepropusnosti prema važećoj normi
- b) s ciljem zaštite od buke građevine će se projektirati u skladu s odredbama posebnih propisa
- c) s ciljem zaštite tla za građevne čestice propisana je minimalna površina procjedne površine koju je potrebno krajobrazno urediti
- d) prostori za privremeno odlaganje komunalnog otpada planirani su za svaku građevnu česticu, točna lokacija ovih prostora utvrdit će se detaljnom razradom svakog zahvata u prostoru.

3.7.2. Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

Osnovne mjere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih nesreća te ratnih opasnosti sadržane su u rješenjima ovog Plana (osnovnoj organizaciji građevina, te uvjetima njihove gradnje) dok su posebne mjere (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, požara i

potresa) pobliže određuju pri projektiranju građevina, a u skladu s posebnim propisima te ostalim uvjetima i smjericama ovog Plana.

Prilikom gradnje, uređenja i korištenja prostora predmetne lokacije potrebno je predvidjeti i provesti sljedeće mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti:

a) zaštita od požara i eksplozija:

- prometna mreža koja uključuje kolne, pješačke i kolno-pješačke površine planirana je na način da omogućava pristup vatrogasnih vozila planiranim građevinama u obuhvatu te operativni rad vatrogasne tehnike

- prilikom projektiranja i gradnje potrebno je pridržavati se pozitivnih propisa o zaštiti od požara

- planirana je gradnja hidrantske mreže sukladno posebnim propisima

b) zaštita od potresa:

- planirane građevine moraju zadovoljiti uvjete propisane za VIII. potresnu zonu

- do izrade detaljnije karte seizmičkog rizika, projektiranje i građenje građevina mora se provoditi sukladno postojećim podacima

- kada se gradnja planira uz područja već izgrađenih objekata za koje postoji izrađena lokalna mikrorajonizacija, tada se ti podaci mogu rabiti za potrebe buduće gradnje

c) Uzbunjivanje, zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara i evakuacija:

- obveza uključivanja u jedinstveni sustav uzbunjivanja određuje se za sve građevine unutar obuhvata koje koriste subjekti određeni posebnim propisom kojim se regulira postupak uzbunjivanja stanovništva

- ne planira se gradnja javnih skloništa odnosno posebnih skloništa unutar građevina

- evakuacija stanovništva provodi se preko javnih prometnih površina unutar obuhvata Plana

d) vodoopskrba u iznimnim uvjetima:

- prilikom projektiranja građevina i uređaja vodoopskrbne komunalne infrastrukture moraju se predvidjeti rješenja za uvjete gubitka izvora, oštećenja, odnosno nemogućnosti korištenja dijelova sustava i sustava u cjelini, kako bi se u iznimnim uvjetima osigurala redovita opskrba pitkom vodom potrošača unutar obuhvata Plana kao i adekvatna protupožarna zaštita.