

II OBRAZLOŽENJE

pročišćeni tekst

0. Uvodna razmatranja

Urbanistički plan uređenja „GZ Lokva“ (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 „GZ Lokva“ (Službeni glasnik Grada Korčule 8/17; 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 za gradnju zgrada poslovne namjene te gradnju i/ili uređenje zgrada, građevina i površina pratećih sadržaja. Planom je, također potrebno utvrditi prostorne cjeline za gradnju i uređenje površina javne namjene i površina prometnih sustava.

Plan je sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17; dalje: Zakon) izrađen za neizgrađeni i neuređeni dio građevinskog područja, te se na njime omogućuje svrhovita i racionalna realizacija gospodarskih sadržaja u širem području grada Korčule čime se ostvaruje pozitivan utjecaj na razvojne procese Grada kako gospodarske tako i društvene.

Obuhvat Plana utvrđen je i ucrtan u kartografskim prikazima PPUG-a, a okvirna površina od 2,0 ha utvrđena je kao neuređeni i neizgrađeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – poslovne – K1 – pretežito uslužne, K2 – pretežito trgovačke, te K3 – pretežito komunalno-servisne namjene. Predmetni obuhvat PPUG-om je, sukladno Zakonu, planiran temeljem prostorno-planskih rješenja Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, broj 6/03, 3/05-uskl., 3/06*, 7/10, 4/12.-isp., 9/13, 2/15-uskl., 7/16; * - Presuda Visokog upravnog suda RH Broj: Usovz-96/2012-8 od 28.11.2014., NN 10/15; dalje: PPDNŽ). PPDNŽ zonu Lokva planira kao građevinsko područje izvan naselja gospodarske – poslovne – K1 – pretežito uslužne i K2 – pretežito trgovačke namjene, okvirne površine dva hektara.

0.1. Izmjene i dopune 2020.

Postupku izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „GZ Lokva“ pristupljeno je temeljem Odluke o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „GZ Lokva“ (Službeni glasnik Grada Korčule 8/20), a na inicijativu investitora. Naime, u vremenu od usvajanja Plana došlo je do konsolidacije vlasničkih odnosa unutar GZ Lokva, ali i izmijenjenih prostornih zahtjeva investitora. Sukladno navedenom, u osnovi se predviđa objedinjavanje pojedinih do sada zasebnih prostornih cjelina te manja posljedična racionalizacija prometne mreže i ostalih infrastrukturnih rješenja. Navedeno predstavlja manju izmjenu plana koja ne utječe na njegov osnovni koncept te u smislu šireg javnog interesa omogućuje realizaciju novih poslovnih sadržaja na području Grada.

1. Polazišta

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

Obuhvat Plana smješten je jugozapadno od centralnog dijela grada Korčule neposredno uz koridor državne ceste D-118. Državna cesta tangira sjevernu granicu obuhvata Plana te se „tijelo“ prometnice nalazi izvan obuhvata, međutim Plan zahvaća dio njezina planskog koridora. Sjeverno od D-118, te sjeverno od obuhvata Plana nalazi se izdvojeni dio građevinskog područja naselja Korčula mješovite namjene.

Značaj aktivacije predmetnog obuhvata leži u potrebi povećanja ponude uređenih i opremljenih površina poslovne namjene kako bi se ostvarile planirane investicije. Nadalje, obuhvat Plana smješten je na svojevrsnom ulazu u Korčulu iz smjera zapada, odnosno centralnog dijela otoka, te predstavlja jedan od prvih kontakata s izgrađenom strukturom grada.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Granica obuhvata Plana utvrđena je Odlukom o izradi sukladno kartografskim prikazima PPUG-a. Preciznim ucrtavanjem na topografsko-katastarsku podlogu (izrađenu za potrebe Plana) i usklađenjem s infrastrukturnim koridorima površina obuhvata iznosi 2,3 ha.

Geometrija obuhvata relativno je nepravilna, a granicom su obuhvaćene sljedeće katastarske čestice: 342/1 (dio), 342/2, 458, 459/1, 456/3, 459/5, 460/1 (dio), 460/2, 460/11 (dio), sve k.o. Korčula.

Predmetno područje zaraslo je makijom, nije infrastrukturno opremljeno te unutar njega ne postoje izgrađene strukture (zgrade). U obuhvatu ne postoje značajnije skupine vegetacije koje bi mogle biti prepoznate u smislu ambijentalnih vrijednosti.

Obuhvat je u padu prema jugu, tako da visinska razlika (od krajnjeg sjevernog dijela prema južnom) iznosi približno 25 metara.

Sjeverozapadnu granicu obuhvata formira koridor državne ceste D-118 koji omogućuje kvalitetnu povezanost predmetnog obuhvata s gradom Korčulom, ali i cijelim otokom.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Lokacija ima dobar geoprometni položaj koji proizlazi iz blizine državne ceste D-118, položene rubno u odnosu na obuhvat Plana što omogućava jednostavan pristup, kako centralnom prostoru grada Korčule i ostatku otoka Korčule tako i vezu prema trajektnoj

luci kao ključnoj poveznici cijelog otoka Korčule s kopnom (u ovom slučaju poluotokom Pelješcem).

Obuhvat Plana neizgrađen je i nekonsolidiran, te je potrebna izgradnja sve potrebne komunalne i cestovne infrastrukturne mreže kako bi se omogućila gradnja poslovnih kompleksa. Međutim, aktivacija ovih neizgrađenih poslovnih površina predstavlja značajan doprinos gospodarskim aktivnostima Grada Korčule.

Konfiguracija terena predstavlja ograničenja u smislu izgradnje i uređenja obuhvata. Obilježja terena bilo je potrebno uzeti u obzir prilikom postavljanja prostorno-planskih rješenja te je prostor sagledan u pogledu formiranja svojevrsnog ulaza u Korčulu iz smjera unutrašnjosti otoka.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Obuhvat plana infrastrukturno je neopremljen. U obuhvatu nije izgrađena prometna kao ni ostala komunalna infrastrukturna mreža.

Sjevernu granicu obuhvata Plana tangira državna cesta D-118 koja predmetno područje povezuje s gradom Korčulom i ostatkom otoka. U dijelu koji tangira obuhvat Plana, cesta je dvotračna prometnica bez pješačkih staza (nogostupa). Nasuprot obuhvatu Plana nalazi se križanje državne ceste D-118 i županijske ceste Ž-6224, što je bilo potrebno uzeti u obzir prilikom razmatranja priključka obuhvata na D-118.

Koridorom državne ceste položen je magistralni mrežni kabel elektroničke komunikacijske infrastrukture u nepokretnoj mreži.

U centralnom dijelu obuhvata nalazi se stup zračnog elektroenergetskog 35+20 kV voda. Iz smjera sjevera do stupa vod je podzemni te u nastavku od stupa prema jugozapadu vod je zračni.

Vodoopskrbna mreža unutar obuhvata Plana nije provedena. Obuhvat Plana ima mogućnost priključenja na dva načina kako slijedi:

1. izgradnjom vodovodne mreže od groblja u Žrnovu od ductila DN 100, PN 15 bara s ugradnjom redukcijskog ventila, sve do skretanja za Račišće uz postojeći put ukupne dužine 1,7 km

2. spajanjem na muljni ispušt ispušt gravitacijskog voda iz vodospreme Korčula 1 prema Račišću. Dovodni cjevovod do GZ Lokva potrebno je izvesti od ductila DN 100, PN 10 bara ukupne duljine cca 400 m. Zbog male visinske razlike između vodospreme Korčula i GZ Lokva potrebno je ugraditi pumpu kojom bi se dignuo tlak potreban za hidrantsku mrežu GZ Lokva.

Obuhvat plana nije opremljen sustavom odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Postoji mogućnost priključenja odvodne mreže obuhvata Plana na PPUG-om planiranu odvodnu mrežu južno od obuhvata Plana.

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)

Dokumenti prostornog uređenja šireg područja su PPDNŽ i PPUG.

1.1.5.1. PPDNŽ

PPDNŽ prostor obuhvata Plana utvrđuje kao planiranu površinu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – poslovne – K1 – pretežito uslužne i K2 – pretežito trgovačke namjene na lokalitetu Lokva, ukupne okvirne površine od 2,0 ha, s naznakom kako su vrste i površine zona okvirnog karaktera i da će se detaljnije utvrditi u prostornom planu uređenja grada.

1.1.5.2. PPUG

PPUG-om preuzeti su i detaljnije određeni osnovni uvjeti utvrđeni PPDNŽ-om vezani za obuhvat Plana.

Obuhvat Plana PPUG-om, utvrđen je kao neuređeni i neizgrađeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – poslovne – K1 – pretežito uslužne, K2 – pretežito trgovačke, te K3 – pretežito komunalno-servisne namjene za koji je propisana izrada urbanističkog plana uređenja.

PPUG određuje da su površine gospodarske – poslovne namjene planirane za smještaj zgrada i funkcionalnih cjelina poslovne namjene, kako slijedi: uslužna namjena (K1): za uslužne, uredske, zabavne, ugostiteljske sadržaje i sl.; trgovačka namjena (K2): za robne kuće, izložbeno-prodajne salone, trgovačke centre, tržnice i sl., te sve sadržaje dopuštene i na površinama uslužne namjene; komunalno-servisna namjena (K3): za pogone komunalnih poduzeća, službu vatrogastva, reciklažna dvorišta, stanice za

tehnički pregled vozila i sl. U zgradama poslovne namjene nazivna namjena zauzima najmanje 70% u građevinskoj bruto površini zgrade. Nadalje, naglašeno je kako se unutar izdvojenih građevinskih područja gospodarske – poslovne namjene omogućuje razgraničavanje površina, odnosno gradnja zgrada za samostalne zabavne i ugostiteljske sadržaje, bez pružanja usluga smještaja.

PPUG utvrđuje i osnovne urbanističke parametre gradnje zgrada i građevina unutar zona gospodarske – poslovne namjene od kojih vrijedi istaknuti sljedeće: najmanja veličina građevne čestice iznosi 600 m²; najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4; najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,2; propisuje se samostojeći način građenja uz mogućnost gradnje složene građevine; najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine; visinu i katnost građevina i postrojenja na građevnoj čestici određuju tehnološki zahtjevi, pri čemu ukupna visina građevina može iznositi najviše 12,0 m.

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

Rješenja Plana predstavljaju 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 potpuno neizgrađeni i neopremljeni prostor planskim se rješenjima stvaraju preduvjeti za razvoj kvalitetne i održive gospodarske izgradnje konsolidirane prostorne strukture s racionalnim udjelom pratećih sadržaja.

Kako je poslovna djelatnost osnovni nositelj razvoja Grada tako opremanje i izgradnja predmetne zone predstavlja poticaj gospodarstvu Grada. Postizanjem optimalne razine uređenosti zone te kroz izgradnju planiranih novih sadržaja moguće je očekivati i veću atraktivnost zone.

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 poslovne zone "Lokva" doprinijeti pozitivnom demografskom razvoju Grada kroz kreiranje novih radnih mjesta.

Dakle, kao dio ukupne gospodarske politike planirane na području Grada Korčule, na području obuhvata Plana ostvarit će se određeni broj novih radnih mjesta. Daljnja realizacija i uređenje područja obuhvata Plana utjecat će posredno i na ostvarivanje ciljeva demografskog razvoja Grada utvrđenih u Obrazloženju PPUG-a, gdje se posebice navodi sljedeće: "U svakom slučaju gospodarski razvoj i radna mjesta, kao važni čimbenici trebali bi i u budućnosti utjecati na održavanje današnjeg stabilnog demografskog razvoja."

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

Specifičnost predmetne lokacije je da je ona u potpunosti neizgrađena i komunalno neopremljena. Prostorno, ovo područje predstavlja neovisnu cjelinu koja je s ostatkom Grada povezana putem državne ceste D-118.

Osnovni pokazatelji prostorne i gospodarske strukture utvrđeni su PPUG-om i PPDNŽ-om budući da su ovim planovima određene osnovne smjernice i uvjeti uređenja, te kapacitiranja predmetnog područja.

Sukladno navedenim smjericama i uvjetima, Planom su utvrđeni detaljniji uvjeti nove izgradnje i uređenja prostora uz maksimalno uvažavanje prostornih karakteristika obuhvata.

Detaljniji uvjeti rješenja sukladni su također PPUG-u u smislu održivog razvitka Grada kroz: kvalitetnu prometnu integraciju prostora, oživljavanje gospodarskih aktivnosti, očuvanje prirodnih kvaliteta prostora, i unapređenje postojećih vrijednosti obuhvata, te ostalih odrednica utvrđenih Obrazloženjem PPUG-a.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Predmetno područje dijelom nije prometno i komunalno opremljeno. Rubom obuhvata prolazi državna cesta D-118, koja je predstavlja direktnu vezu s gradom Korčulom (i ostatkom otoka).

Sukladno ciljevima PPUG-a prometnu i komunalnu mrežu Plana planira se u skladu sa suvremenim potrebama i tehnologijama, te kako bi se u okviru poslovne zone zadovoljile potrebe budućih korisnika.

Planiranom komunalnom i prometnom mrežom omogućava se održivi razvoj predmetnog područja uz bolju integraciju s ostalim dijelom Grada Korčule što je u skladu s ciljevima prostornog uređenje općinskog značaja određenih u PPUG-u kao što su:

- a) razvoj naselja na području Grada
- b) razvoj radnih mjesta
- c) očuvanje fizionomije prostora
- d) sigurno i kvalitetno povezivanje prostora Grada
- e) 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 kroz uređenja zaštitnih zelenih površina, 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 gospodarske – poslovne namjene "GZ Lokva".

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 se u sustav integriraju suvremeni principi i tehnologije.

Rješenjima Plana maksimalno su uvažavane prirodne karakteristike prostora u obuhvatu. Prostorna organizacija predmetne zone 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 PPDNŽ), zakonskim okvirom, te činjenicom da je prostor neizgrađen, neuređen te nije priveden planiranoj namjeni.

Temeljni integracijski čimbenik u okviru obuhvata Plana je površina infrastrukturnog sustava – prometnog, u naravi državna cesta D-118 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 uvijete zadovoljavanja propisanih urbanističkih parametra (izgrađenosti, iskorištenosti i dr.) obuhvat plana razgraničen je na *prostorne cjeline*. Obuhvat prostorne cjeline predstavlja prostorno-funkcionalnu cjelinu za koju se akti građenja za pojedine zahvate unutar iste ishode sukladno urbanističkim parametrima – uvjetima gradnje i uređenja, određenih ovim Planom.

Za obuhvate prostornih cjelina određeni su urbanistički parametri (uređenje površina, smještaj i gradnja građevina i dr.) na površinama pojedine namjene. U okviru jedne namjene utvrđena je jedna ili više prostornih cjelina.

Slijedom prethodno navedenog:

a) na površinama gospodarske - poslovne namjene (K1 – pretežito poslovna, K2 – pretežito trgovačka, K3 – komunalno-servisna) razgraničene su prostorne cjeline: K-1, K-3, K-4, K-6 i K-7

b) na zaštitnoj zelenoj površini (Z) razgraničena je prostorna cjelina Z-1

c) na površinama infrastrukturnih sustava razgraničene su prostorne cjeline: IS-1, IS-2 i IS-3.

Sve prostorne cjeline poslovne namjene planirane su za novu gradnju.

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

a) unutar prostorne cjeline K-1 omogućuje se gradnja trgovačkog i/ili distribucijskog centra i/ili drugih zahvata dopuštenih na površinama gospodarske – poslovne namjene (tip K1 – pretežito uslužna, K2 – pretežito trgovačka, K3 – pretežito komunalno-servisna)

- c) unutar prostorne cjeline K-3 omogućuje se gradnja benzinske postaje i/ili drugih zahvata dopuštenih na površinama gospodarske – poslovne namjene (tip K1 – pretežito uslužna, K2 – pretežito trgovačka, K3 – pretežito komunalno-servisna) i infrastrukturne namjene (IS)
- d) unutar prostorne cjeline K-4 omogućuje se gradnja zgrade poslovne-uslužne namjene (podrška turističkim – smještajnim djelatnostima, privremeno zapošljavanje, usluge i sl.) i/ili drugih zahvata dopuštenih na površinama gospodarske – poslovne namjene (tip K1 – pretežito uslužna, K2 – pretežito trgovačka, K3 – pretežito komunalno-servisna)
- e) unutar prostornih cjelina K-6 i K-7 omogućuje se gradnja zahvata dopuštenih na površinama gospodarske – poslovne namjene (tip K1 – pretežito uslužna, K2 – pretežito trgovačka, K3 – pretežito komunalno-servisna)
- f) unutar prostornih cjelina IS-1 i IS-2 omogućuje se gradnja prometnica
- g) unutar prostorne cjeline IS-3 omogućuje se smještaj transformatorske stanice
- h) unutar prostorne cjeline Z-1 omogućuje se krajobrazno uređenje zaštitnih zelenih površina te smještaj građevina prometne i komunalne infrastrukture odnosno njihovih dijelova (smještaj transformatorskih stanica, uređenje prometnih površina), uređenje rekreacijskih površina i sl.

3.2. Osnovna namjena prostora

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

- a) gospodarska namjena – poslovna:
- pretežito uslužna (K1)
 - pretežito trgovačka (K2)
 - komunalno servisna (K3)
- b) zaštitne zelene površine (Z)
- c) površine infrastrukturnih sustava (IS).

3.2.1. Struktura namjene površina

3.2.1.1. Površine gospodarske - poslovne namjene

Površine gospodarske – poslovne namjene planirane su za smještaj zgrada i funkcionalnih cjelina poslovne namjene, kako slijedi: uslužna namjena (K1): za uslužne, uredske, zabavne, ugostiteljske sadržaje i sl.; trgovačka namjena (K2): za robne kuće, izložbeno-prodajne salone, trgovačke centre, tržnice i sl., te sve sadržaje dopuštene i na površinama uslužne namjene; komunalno-servisna namjena (K3): za pogone komunalnih poduzeća, službu vatrogastva i druge javne servise i službe, reciklažna dvorišta, kompostane i druge građevine održivog gospodarenja otpadom, stanice za tehnički pregled vozila, benzinske postaje i sl.

3.2.1.2. Zaštitne zelene površine

Zaštitne zelene površine (Z) su pretežito neizgrađene zelene površine nižeg standarda uređenja planirane za zaštitu nestabilnih terena, infrastrukturnih površina, površina s pojačanim utjecajem na okoliš i sl. Na zaštitnim zelenim površinama omogućuje se krajobrazno uređenje. Na zaštitnim zelenim površinama nisu dopuštene visokogradnje.

3.2.1.3. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava (IS) planirane su za gradnju građevina, odnosno uređenje površina prometne i ostalih infrastrukturnih mreža, uključivo i površine za smještaj infrastrukturnih zgrada (garaže, kolodvori, benzinske postaje i sl.). Manje infrastrukturne građevine mogu se graditi u zonama drugih namjena, u skladu s tehnološkim potrebama i propisima, na način da ne narušavaju prostorne i ekološke vrijednosti okruženja.

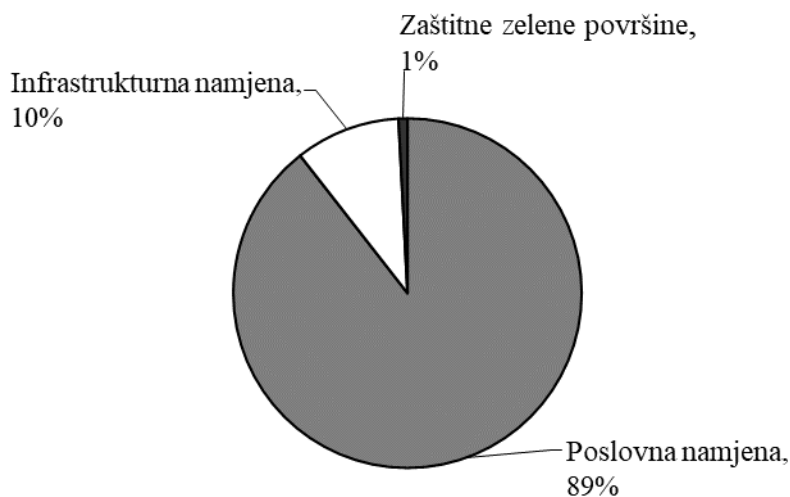
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

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: Bilans namjene površina

Namjena površina	Površina (ha)	%
površine gospodarske – poslovne namjene	2,11	89
zaštitne zelene površine	0,02	1
površine infrastrukturnih sustava	0,23	10
UKUPNO	2,36	100

Graf 1: Bilans namjene površina



Prostorni pokazatelji za namjenu, način korištenja i uređenja površina dani su u tablici 2.

Tablica 2.: Detaljni iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

Prostorna cjelina	Površina (približna) [m ²]	Namjena	Max. kig	Max. kis	Max. visina [m]
K-1	8344	K1, K2, K3	0,4	1,2	12,0
K-3	2756	K1, K2, K3, IS	0,4	1,2	12,0
K-4	1302	K1, K2, K3	0,4	1,2	12,0
K-6	3121	K1, K2, K3	0,4	1,2	12,0
K-7	5592	K1, K2, K3	0,4	1,2	12,0
IS-1	834	IS	n/a	n/a	n/a
IS-2	1339	IS	n/a	n/a	n/a
IS-3	127	IS	n/a	n/a	n/a
Z-1	195	Z	n/a	n/a	n/a

kig – koeficijent izgrađenosti, kis – koeficijent iskorištenosti, Max. visina – najveća dopuštena visina osnovne zgrade

Iskazane vrijednosti očitane su s topografsko-katastarske podloge na kojoj je izrađen plan te podliježu manjim izmjenama temeljem detaljnijih geodetskih izmjera za pojedine zahvate u prostoru.

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

Sve prometne površine moraju omogućiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima. U zonama pješačkih prijelaza obvezna je primjena elemenata za sprečavanje arhitektonsko-urbanističkih barijera pri čemu treba izgraditi pristupne rampe (upušteni nogostup) na mjestima kontakta pješačkih prijelaza i nogostupa.

Minimalna širina obaveznog kolnog pristupa s javne prometne površine na građevnu česticu je 6,0 m.

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 javnih parkirališta i garaža.

Na području obuhvata, planirano je rješavanje parkirališnih mjesta prema kriterijima iz tablice 3:

Tablica 3.: Normativ za broj parkirnih mjesta prema namjeni zgrade

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Poslovanje (uređi, kancelarije, biroi 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	1 zaposleni	0,45
Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m ² GBP	1
Banka, pošta	100 m ² GBP	2,5
Benzinska postaja	100 m ² GBP	1,5

Važeći je kriterij koji daje veći broj parkirališta/garaža po namjeni. U površinu za izračun ne ulazi površina garaža i jednonamjenskih skloništa. GBP – građevinska (bruto) površina.

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 kabelaška kanalizacija. U PVC i PEHD cijevi će se uvući svjetlovodni, koaksijalni ili mrežni kabeli s izvodima u kabelskim zdencima.

Kabelska kanalizacija mora biti tako dimenzionirana da dugoročno zadovolji potrebe razvoda i zaštite elektroničkih komunikacijskih kabela i kabelske televizije. U površinama infrastrukturnih sustava (IS) moguće 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 kapacitetima gospodarske zone. 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 elektroničke komunikacijske mreže propisani su Provedbenim odredbama.

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

Uvjeti smještaja, gradnje i uređenja za građevine gospodarskih djelatnosti utvrđeni su za prostorne cjeline K-1, K-3, K-4, K-6 i K-7

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.

Ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana, udio nazivne namjene u površini zgrade i funkcionalnih sklopova gospodarske – poslovne namjene iznosi najmanje 70%; iz navedenog obračuna izuzimaju se podrum (ukoliko nije izravno u funkciji djelatnosti) i pomoćne zgrade. Unutar preostale površine dopušteni su prateći društveni, sportsko-rekreacijski i ugostiteljski (bez pružanja usluga smještaja) sadržaji.

Na površinama gospodarske - poslovne namjene nije moguć smještaj stanovanja.

U zgradama gospodarske – poslovne namjene prostori za smještaj zaposlenika smatraju se sadržajem osnovne poslovne namjene.

Iznimno, omogućuje se smještaj zgrada proizvodne namjene za prehrambenu proizvodnju manjih razmjera (uljare, vinarije i sl.) na površinama gospodarske – poslovne namjene.

Unutar pojedine prostorne cjeline moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica uz uvjet osiguranog neposrednog ili posrednog (putem služnosti) pristupa na prometnu površinu sukladno detaljnijim uvjetima Plana.

Na građevnoj čestici moguća je gradnja:

- a) jedne osnovne zgrade;
- b) pomoćne zgrade;
- c) drugih pomoćnih građevina te uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja te način gradnje na površinama gospodarske – poslovne namjene propisani su Provedbenim odredbama.

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 vazdazelene šume i makija crnike* sukladno odgovarajućem posebnom propisu i Nacionalnoj klasifikaciji staništa (NKS).

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.