

**SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ŠOLTA**



Naziv plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
NASELJA GROHOTE-ROGAČ
- CILJANE IZMJENE I DOPUNE**

KNJIGA I

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

Split, travanj 2013. god.

NAZIV PLANA: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
NASELJA GROHOTE – ROGAČ
- CILJANE IZMJENE I DOPUNE**

OPĆINA ŠOLTA

NARUČITELJ: **OPĆINA ŠOLTA**

IZRAĐIVAČ: **ARCHING d.o.o. – SPLIT**

DIREKTOR: Srđan Šegvić, dia

RADNI TIM:

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

SURADNICI: JURICA GUĆ, dipl.ing.arh.

ANTE KRALJEVIĆ, dipl.ing.elek.

GORDANA BERTOLINO, ing. građ.

RUŽICA METER, dipl.ing.građ.

Split, travanj 2013. god.

SADRŽAJ PLANA:

0. OPĆI DIO

1. Izvadak iz sudskog registra
2. Suglasnost MZOUPIG-a o obavljanju stručnih poslova prostornog uređenja
3. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata i inženjera u graditeljstvu za odgovornu osobu u pravnoj osobi (Srđan Šegvić, dipl.ing.arh.)

1. TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje sa otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana

2. GRAFIČKI DIO

0. Postojeće stanje	M 1:2000
1. Korištenje i namjena površina	M 1:2000
2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža	
2.1. Prometna mreža	M 1:2000
2.2. Elektroenergetska mreža	M 1:2000
2.3. Elektronička komunikacijska mreža	M 1:2000
2.4. Vodovodna mreža	M 1:2000
2.5. Kanalizacijska mreža	M 1:2000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	M 1:2000
4. Način i uvjeti gradnje	M 1:2000
4.1. Oblici korištenja	M 1:2000
4.2. Način gradnje	M 1:2000
4.3. Prijedlog parcelacije	M 1:1000

0. OPĆI DIO

1. TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), članka 30. Statuta Općine Šolta („Službeni glasnik Općine Šolta“ br. 3/09, 1/10), a temeljem Odluke o izradi Ciljanih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja („Službeni glasnik Općine Šolta“ br. 1/12 i 4/12), Općinsko vijeće Općine Šolta na 46. sjednici održanoj 04.04.2013. godine, donosi

ODLUKU O DONOŠENJU CILJANIH IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA GROHOTE - ROGAČ

Članak 1.

Donose se Ciljane izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja naselja „Grohote-Rogač“ („Službeni glasnik Općine Šolta“ br. 8/11) u daljnjem tekstu: Ciljane izmjene i dopune Plana kojeg je izradio „ARCHING“ d.o.o. Split.

Članak 2.

Obuhvat Ciljanih izmjena i dopuna UPU-a:

TOČKA 1:

- na sjeveru: obalna šetnica k.č. 4629/1
- na istoku: put oznake k.č. 1790
- na zapadu: put oznake k.č. 4602 i put oznake k.č. 1727
- na jugu: granica obuhvata UPU-a na potezu od k.č. 1790 do k.č. 1727

TOČKA 2:

- k.č. 1907/1, 1907/2 i 1907/3 i prometnica

TOČKA 3:

- šire područje oko uvale Bočac

Članak 3.

Predmet Ciljanih izmjena i dopuna UPU-a:

TOČKA 1:

- vlasnici zemljišta i postojećih građevina dijela nekadašnjeg turističkog kompleksa u uvali Banje imaju namjeru realizirati kompleks s vilama i pratećim sadržajima, visoke razine uređenja za koje rješenje je nužno: prilagodba organizacije tog dijela prostora određenog važećim UPU-om, poštujući pri tome cjelovit obuhvat kompleksa unutar vlasničkih granica, te zatečene vrijednosti prostora (arheološke nalaze i prirodne vrijednosti), pri čemu je rješenje prometne mreže kojim se bitno utiče na organizaciju prostora unutar kompleksa temeljno polazište

TOČKA 2:

- vlasnici zemljišta imaju namjeru realizirati kompleks građevina, za čije rješenje je nužno prilagodba prometne mreže kojim se bitno ne utiče na organizaciju prostora unutar kompleksa (izmještanje prometnice za nekoliko metara)

TOČKA 3:

- zbog neadekvatnog kapaciteta elektroenergetske mreže i nove izgradnje više stambenih građevina na području uz uvalu Bočac, došlo je do potrebe povećanja elektroenergetskog kapaciteta mreže, boljeg pozicioniranja i izgradnje nove trafostanice u blizini spomenutih stambenih kapaciteta za čije rješenje je nužno prilagodba elektroenergetske mreže

Članak 4.

Plan sadržan u elaboratu Ciljane izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja naselja Grohote-Rogač sastoji se od:

KNJIGA I

1) Tekstualni dio

Odredbe za provođenje

2) Grafički dio

0.	Postojeće stanje	M 1:2000
1.	Korištenje i namjena površina	M 1:2000
2.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža	
	2.1. Prometna mreža	M 1:2000
	2.2. Elektroenergetska mreža	M 1:2000
	2.3. Javna rasvjeta	M 1:2000
	2.4. Elektronička komunikacijska mreža	M 1:2000
	2.5. Vodovodna mreža	M 1:2000
	2.6. Kanalizacijska mreža	M 1:2000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	M 1:2000
4.	Način i uvjeti gradnje	M 1:2000
	4.1. Oblici korištenja	M 1:2000
	4.2. Način gradnje	M 1:2000
	4.3. Prijedlog parcelacije	M 1:1000

KNJIGA II

3) Obavezni prilozi

- B. Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
- C. Strateška studija utjecaja na okoliš, kada je to propisano posebnim propisima
- D. Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u njegovoj izradi, te sažetak dijelova tih dokumenata koji se odnose na sadržaj pros. plana
- E. Zahtjevi i mišljenja
- F. Izvješća o javnoj raspravi
- G. Evidencija postupka izrade i donošenja prostornog plana
- H. Sažetak za javnost

KNJIGA III

Plan mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 5.

Iza članka 20. UPU-a se dodaje novi članak 20a. koji glasi:

Za građevinsku česticu poslovne namjene K1, broj 14 unutar zone BANJE- uvala Banje, određuju se slijedeći uvjeti gradnje i uređenja:

- za postojeću građevinu se određuje poslovna namjena (trgovački, uslužni ili manji ugostiteljski sadržaj), koja može biti u funkciji pružanja usluga korisnicima plaže u neposrednom okruženju;
- oblik i površina građevinske čestice određeni su grafičkim dijelom Plana, u skladu s odredbama PPUO-a, a parcelaciju je moguće provesti temeljem UPU-a, ili akta kojim se odobrava rekonstrukcija građevine. Površina građevinske čestice iznosi cca: 212 m²;
- omogućava se rekonstrukcija postojeće građevine bez povećanja tlocrtnog i visinskog gabarita;
- kolni i pješački pristup građevini se ostvaruje s postojeće kontaktne prometne površine;
- za potrebe sadržaja na čestici mora biti riješen smještaj vozila prema uvjetima iz točke 5.1. ovog Plana.

Za preostali dio zone u obuhvatu pod točkom 1 se primjenjuju odredbe osnovnog UPU-a Grohote-Rogač, a parcelacija će se provoditi temeljem lokacijske dozvole ili rješenja o uvjetima građenja.

Članak 6.

Iza članka 29. UPU-a se dodaje novi članak 29a. koji glasi:

Za građevinske čestice mješovite, pretežito stambene namjene M1 unutar zone BANJE- uvala Banje, određuju se slijedeći uvjeti gradnje i uređenja:

- oblik i površina građevinskih čestica određeni su grafičkim dijelom Plana, u skladu s odredbama PPUO-a, a parcelaciju je moguće provesti temeljem UPU-a, ili akta kojim se odobrava gradnja na pojedinoj građevinskoj čestici. Površina građevinskih čestica stambene namjene unutar ove zone uz maksimalno odstupanje od 5% površine iznosi cca:
građ. čest. 1 = 1751 m²; građ. čest. 2 = 2054 m²; građ. čest. 3 = 1908 m²
građ. čest. 4 = 1971 m²; građ. čest. 5 = 1137 m²; građ. čest. 6 = 1065 m²
građ. čest. 7 = 1097 m²; građ. čest. 8 = 901 m²; građ. čest. 9 = 1260 m²
građ. čest. 10 = 1172 m²; građ. čest. 11 = 1055 m²; građ. čest. 12 = 999 m²

Za površinu zemljišta oznake broj 2 će se nakon provedenih sustavnih arheoloških istraživanja, a temeljem rezultata istraživanja, te uvjeta i smjernica nadležnog Konzervatorskog odjela, utvrditi mogućnost formiranja dvije građevinske čestice (2a i 2b) prema općim uvjetima ovog Plana, a parcelacija se provodi temeljem akta kojim se odobrava građenje i uređenje predmetnog dijela zemljišta;

- određuje se izgradnja građevina na česticama oznake 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 12, a maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3 za slobodnostojeće građevine, uz uvjet da maksimalna tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 260 m²;
- namjena građevina je stambena i stambeno poslovna;
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,7;

- maksimalna katnost građevina je Po+P+1, uz mogućnost izgradnje izlaza na krov s tim da izlaz može imati maksimalno 30% površine donje etaže (prvog kata), a visina građevine od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine iznosi 9,0 m;
- minimalna udaljenost građevine od međe prema susjednim česticama iznosi 2,0 m, a od prometnih površina 3,0 m. Postojeća građevina na čestici oznake 2 se zadržava s postojećim udaljenostima prema prometnoj površini (građevina je izgrađena na granici čestice);
- kolni i pješački pristup građevinskih čestica na javno prometne površine se ostvaruje preko kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih prometnih površina definiranih ovim UPU-om;
- minimalno 20% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao zelena površina, a minimalno 35% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao procjedna vodopropusna površina;
- ograđivanje građevinskih čestica prema prometnim površinama se izvodi zidovima izvedenim u kamenu, s mogućnošću izvedbe transparentnih dijelova (kovano željezo, živica i slično), pri čemu je potrebno zadržati ujednačeni tretman na potezu uz pojedinu dionicu prometne površine;
- unutar građevinske čestice mora biti riješen smještaj vozila za potrebe sadržaja na čestici prema uvjetima iz točke 5.1. ovog Plana.

Članak 7.

U članku 37, iza stavka 3. dodaje se tekst koji glasi:

Unutar zone BANJE - uvala Banje, planira se izvedba prometne površine oznake 13, površine čestice cca. 1277 m², kojom se čestice namjene M1 priključuju na javnu prometnu mrežu naselja, a koja se formira po pojedinim dionicama kao kolno-pješačka širine minimalno 3,0 m i pješačka površina, minimalne širine 1,4 m. Lokacijskom dozvolom se mogu utvrditi faze gradnje za ovaj zahvat.

Elementi prometne površine (poprečni i uzdužni profil, radijusi, obrada površine) moraju omogućiti pristup interventnog vozila. Omogućava se realizacija ovog zahvata s kontroliranim režimom odvijanja kolnog prometa, a obrada površine završnog sloja prometne površine se s tim u skladu može izvesti od odgovarajućih materijala. Građevinska čestica ove prometne površine određena je Planom, te se temeljem istog može provesti parcelacija. Prometna površina oznake 13 može biti u idealnim dijelovima vlasništvo vlasnika građevinskih čestica kojima služi za pristup do javne prometne površine. Za realizaciju prometne površine se omogućava utvrđivanje pojasa služnosti širine do 2,0 m u fazi izvedbe prometnice, koji pojas zadire u površine građevinskih čestica 1-12, a isti se može koristiti za izvedbu privremenog pokosa ili nasipa, koji će izgradnjom i uređenjem zemljišta građevinskih čestica stambene namjene biti zamijenjen ogradnim/potpornim zidovima građevinskih čestica koji su u vlasnosti i obvezi izvedbe i održavanja tih čestica. Vodovi komunalne infrastrukture koji se polažu u trupu ove prometne površine, a služe priključenju građevinskih čestica na mrežu naselja, u pogledu obveze izvedbe i održavanja mogu imati tretman sukladan tretmanu prometne površine, ili je moguće utvrđivanje služnosti za izvedbu vodova komunalne infrastrukture.

Članak 8.

U članku 43. stavak 1., alineja 1 mijenja se sa tekstom:

- Izgraditi 7 (sedam) novih TS 10(20)/0,4 kV (Jartina, Grohote 2, Grohote 5, Grohote 6, Grohote 7, Rogač 3 i Rogač 4) instalirane snage 630kVA (sve trafostanice građevinski predvidjeti za smještaj transformatora snage 1000kVA)

U članku 43. stavak 1., alineja 2 mijenja se sa tekstom:

- Rekonstruirati postojeće TS „Rogač 1“, TS „Grohote 1“, TS „Grohote 3“ i TS „Grohote 4“ ugradnjom nove opreme (20kV) i novog transformatora snage 630kVA
- Do konačnog ukidanja postojećeg DV 10kV prema postojećoj TS 10/0,4kV „Rogač 2“ i realizacije kompletne planirane kabela mreže 10(20)kV, do planirane TS 10(20)/0,4kV „Rogač 2“ (nova) izvesti kabelski spoj na postojeći stup navedenog DV kako je prikazano na listu 4 (točka 1)

U članku 43. stavak 1., alineja 10 mijenja se sa tekstom:

- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabela trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm² te PEHD cijevi Ø50mm za telekomunikacijske potrebe HEP-a

U članku 43 iza stavka 1. dodaje se stavak 2. s tekstom koji glasi:

-Unutar zone BANJE -postojeća TS “Rogač 2” tipa “tornjić” se ukida i umjesto nje se planira gradnja nove TS “ Rogač 2-NOVA” tipa KTS snage transformatora 630 (1000) kVA udaljene cca 30 m od postojeće TS “ROGAČ 2”. Za TS “Rogač 2-NOVA” određuje se građevinska čestica broj 15 površine cca 37 m².

-dionica postojećeg DV 10 kV u obuhvatu zone Banje, koji napaja TS “Rogač 2” se ukida, a umjesto njega se planira polaganje kabela u prometnim površinama XHE 49A 3x1x185mm² sistemom ulaz-izlaz.

-uz kabele 10(20) kV planira se polaganje PEHD cijevi Φ 50 mm za telekomunikacijske potrebe HEP-a.

U članku 43. iza stavka 2., dodaje s stavak 3. sa tekstom koji glasi:

Izgradnja novih TS 10(20)/0,4kV i pripadajuće SN i NN mreže vezana je prvenstveno uz pojavu potrošača, odnosno povećanje konzuma, za čije se potrebe navedene odgovarajuće TS grade. Planirana mreža novih elektroenergetskih objekata mreže 10(20)kV, koja uključuje TS 10(20)/0,4kV te priključne i spojne KB i DV 10(20)kV će se locirati projektnom dokumentacijom u postupku izdavanja lokacijskih uvjeta sukladno stvarnim potrebama korisnika prostora, te prethodnim elektroenergetskim suglasnostima u skladu sa slijedećim uvjetima:

- izgradnja i lokacija novih TS 10(20)/0,4kV vezana je uz pojavu potrošača (konzuma) radi čijeg napajanja je iste potrebno izgraditi
- pojava potrošača (konzuma) je nepredvidiva, kako po iznosu tražene snage, tako i po lokaciji, te su Planom naznačene lokacije novih TS 10(20)/0,4kV
- kada je to moguće, nove TS 10(20)/0,4kV potrebno je graditi kao samostojeće građevine te izbjegavati njihov smještaj u sastavu većih proizvodno-poslovnih građevina što poskupljuje i komplicira njihovu izgradnju
- građevinska čestica za slobodnostojeće TS 10(20)/0,4kV mora biti minimalne veličine 7x6m (za TS instalirane snage 1x 1000kVA), odnosno minimalno 9x9m (za TS instalirane snage 2x 1000MVA), a u pravilu se postavljaju u središte konzuma čime se osigurava ravnomjerno kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima
- pristup TS mora biti nesmetan, zbog potreba servisiranja, tehničkog održavanja i očitavanja stanja brojila, te da se može pristupiti teškim teretnim vozilom
- predviđa se mogućnost izgradnje TS 10(20)/0,4kV bez dodatnih ograničenja u smislu udaljenosti od prometnica i granica parcela, te mogućnost izgradnje unutar zone koje planom nisu predviđene za izgradnju (zelen površine, parkovi i sl.)

Članak 9.

U članku 44. iza stavka 1. dodaje se stavak 2. s tekstom koji glasi:

„Unutar zone BANJE- uvala Banje, planira se izgradnja vodovoda položenog unutar prometne površine, koji će se spojiti na postojeću vodovodnu mrežu. Protupožarnu zaštitu naselja riješiti postavljanjem protupožarnih nadzemnih hidranata u površini u obuhvatu građevinske čestice prometne površine. Način priključenja svake od planiranih građevina rješavat će se lokacijskom dozvolom odnosno rješenjem o uvjetima građenja.“

Članak 10.

U članku 45. iza stavka 1. dodaje se stavak 2. s tekstom koji glasi:

Unutar zone BANJE- uvala Banje, planira se izgradnja fekalnog kolektora položenog unutar prometne površine, koji će se spojiti na budući obalni kolektor. Unutarnji profil □200 mm može se usvojiti ukoliko zadovoljava hidrauličkim proračunom. Do izgradnje obalnog kolektora kao privremeno rješenje predviđene su vodonepropusne sabirne jame. Način priključenja svake od planiranih građevina rješavat će se kroz lokacijsku dozvolu odnosno rješenjem o uvjetima građenja.

Oborinsku odvodnju s prometnih površina moguće je riješiti otvorenim sustavom odvodnje kojim je omogućeno sigurno otjecanje kolničkih voda u zelene površine, odnosno okolni teren.

Članak 11.

U članka 48. iza stavka 1 dodaje se stavak 2 koji glasi :

Na temelju provedenih arheoloških prethodnih istraživanja za sjeverni dio zone “BANJE“ na obuhvatu čest. zemljišta 1769/1 KO Grohote, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Ministarstva kulture RH, Konzervatorski odjel u Splitu propisao je posebne uvjete sukladno kojim se određuju slijedeći uvjeti gradnje i uređenja :

- U obuhvatu građevinskih čestica broj : 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, arheološka istraživanja su pokazala nepostojanje nikakvih elemenata koji ukazuju na postojanje arheološkog lokaliteta pa nema daljnjih uvjeta nadležnog tijela. Na dijelu čestice broj 13 formirane kao pješačka veza prometne površine sa obalnom šetnicom, propisuje se obvezan stalni arheološki nadzor prilikom radova iskopa, kao i provedba zaštitnih istraživanja čiji će rezultati definirati daljnje postupanje u oblikovnom dijelu šetnice.
- U obuhvatu građevinskih čestica 1 i 3 se prema konzervatorskim uvjetima dozvoljava gradnja na južnom dijelu predmetnih čestica uz stalan arheološki nadzor pri izvedbi. Propisuje se istodobna provedba sustavnog arheološkog istraživanja za sjeverni dio obuhvata građevinskih čestica, rezultati kojih će odrediti daljnja postupanja te moguće izmjene i dopune projekta za sjeverni dio obuhvata.
- U obuhvatu građevinske čestice broj 2 propisuje se obveza provedbe sustavnog arheološkog istraživanja. Arheološka istraživanja moraju biti provedena prije podnošenja zahtjeva za građenje. Rezultati istraživanja odredit će mogućnost i uvjete gradnje, a sukladno uvjetima plana iz članka 29a.

Članak 12.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Šolta“.

Klasa: 021-05/13-01/02

Urbroj: 2181/03-03-13-6

Grohote, 04.04. 2013. godine

Predsjednik Općinskog vijeća

Boris Blagaić, v.r.

2. GRAFIČKI DIO

0.	Postojeće stanje	M 1:2000
1.	Korištenje i namjena površina	M 1:2000
2.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža	
	2.1. Prometna mreža	M 1:2000
	2.2. Elektroenergetska mreža	M 1:2000
	2.3. Elektronička komunikacijska mreža	M 1:2000
	2.4. Vodovodna mreža	M 1:2000
	2.5. Kanalizacijska mreža	M 1:2000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	M 1:2000
4.	Način i uvjeti gradnje	M 1:2000
	4.1. Oblici korištenja	M 1:2000
	4.2. Način gradnje	M 1:2000
	4.3. Prijedlog parcelacije	M 1:1000