

Naziv plana:

**IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA NASELJA
GROHOTE – ROGAČ
(III)**

SAŽETAK ZA JAVNOST

Nositelj izrade:

OPĆINA ŠOLTA

Izrađivač:

URBOS doo Split
Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

Split, ožujak 2021. godine

Naziv plana:

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA GROHOTE – ROGAČ (III)

SAŽETAK ZA JAVNOST

Nositelj Izrade:

OPĆINA ŠOLTA

[Jedinstveni upravni odjel](#)

Pročelnica: mr.sc. Nataša Nazor Jovović, dipl.iur.

Izrađivač:

URBOS doo Split

Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

direktorica: Gordana Radman, dipl.ing.arh.

STRUČNI RADNI TIM

Gordana Radman, dipl.ing.arh., odgovorni voditelj

Maja Madiraca, dipl.oec.

dr.sc.Zoran Radman, znanstveni suradnik

Larisa Bačić, dipl.ing.građ.

Ivana Bubić, spec.univ.oec.

Mislav Madiraca, stud.oec.

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA GROHOTE - ROGAČ (III)

(„Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 8/11, 4/13 i 11/16.)

SAŽETAK ZA JAVNOST

Ovim sažetkom nisu obuhvaćeni svi propisani elementi Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Grohote - Rogač (III). Sažetak ne može u potpunosti zamijeniti cjeloviti tekstualni i grafički dio Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Grohote - Rogač (III).

Za područje naselja Grohote i Rogač Urbanistički plan uređenja je donesen 2011. godine („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 8/11).

Prve Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Grohote Rogač donesene su 2013. godine („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 4/13) kao ciljane izmjene i dopune radi prenamjene turističkog kompleksa u uvali Banje u Rogaču u zonu mješovite namjene i uz prikaz nove parcelacije kompleksa. Odlukom o donošenju, u sadržaju tih ciljanih Izmjena i dopuna navedeni su svi kartografski prikazi Urbanističkog plana u mjerilu 1:2000, odnosno 10 kartografskih prikaza. Na svim kartografskim prikazima je ucrtana nova parcelacija zemljišta u obuhvatu ex turističkog kompleksa Banje. Odlukom o donošenju ciljanih Izmjena i dopuna nisu stavljeni van snage kartografski prikazi Urbanističkog plana uređenja naselja Grohote Rogač iz 2011. godine.

Drugim Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja naselja Grohote Rogač („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 11/16) izmijenjeni su uvjeti uređenja natkrivene tržnice u Grohotama. Odredbe za provođenje su dopunjene zahtjevima javnopravnih tijela. Kao sadržaj drugih Izmjena i dopuna naveden je kartografski prikaz broj 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ u mjerilu 1:2000 ali nije navedeno je li taj kartografski prikaz zamjenjuje iste iz 2011. i 2013. godine. Dopunjene su Odredbe za provođenje te je navedeno da prestaje važiti Knjiga III „Plan mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti“.

Područje naselja Grohote i Rogač planirano je važećim Urbanističkim planom kao pretežno rezidencijalno područje ali i sa značajnim javnim sadržajima.

Ograničenje daljnjoj gradnji stambenih i drugih sadržaja je nedostatne infrastrukture, posebno ulične mreže i sustava odvodnje otpadnih voda i to fekalnih i oborinskih voda.

Naselje Rogač na obali je u prosjeku na apsolutnoj visini od cca 2-35 m.n.v. a naselje Grohote na a.k. cca 105 m, a sve prema prikazu u grafičkom dijelu elaborata plana u mjerilu 1:2000.

Naselje Grohote su administrativno središte otoka i općine sa društvenim sadržajima kao što su osnovna škola, dječji vrtić, ambulanta, općinska uprava, drugi društveni i javni prostori (knjižnica, galerija, apoteka i dr.) te prostori pojedinih pogona kao što su uljara, „Studenac“.

Naselje Rogač primarno je definirano sa lukom otvorenom za javni promet županijskog značaja, te u ostalom obalnom dijelu prema moru postojećom izgradnjom dok su viši dijelovi anslja neizgrađeni i bez odgovarajuće prometne infrastrukture.

Pravni osnova za izradu Urbanističkog plana

Pravni osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna je:

- članak 85. i članak 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17, 14/18, 39/19 i 98/19)
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Grohote Rogač (III)

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Grohote Rogač (III) moraju se uskladiti s Prostornim planom uređenja općine Šolta (koji je izmijenjen nakon donošenja Urbanističkog plana uređenja naselja Grohote Rogač) i sa Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17., 14/18., 39/19. i 98/19.) a prema kojemu Zakonu se vrši postupak izrade i postupak donošenja prostornih planova.

1. Preispitivanje prometnica na predjelu „Glavica - Brdo“ u Rogač/Grohote sukladno zahtjevima i planiranje optimalnijih rješenja ukoliko je moguće;
2. Preispitivanje spojne ceste (DC112 – „Stari put“ – ŽC 6290) i planiranje optimalnijeg rješenja ukoliko je moguće;
3. Ukidanje cestovnog spoja DŽC 6290 – zapadna obilaznica Grohota na „Jartini“, a prema rješenju sadržanom u Prostornom planu uređenja općine Šolta;
4. Usklađivanje prometnih rješenja sa Prostornim planom uređenja općine Šolta u dijelu ceste kroz polje južno od Grohota prema „Radovanju“;
5. Usklađivanje morskih luka u Rogaču prema Prostornom planu uređenja općine Šolta sa detaljnom razradom;
6. Korekcija odredbi za provođenje u odnosu na rekonstrukciju postojećih građevina sukladno mogućnostima danim u Prostornom planu uređenja općine Šolta;
7. Preispitivanja udaljenosti građevina od javnoprometne površine u slučajevima kada je postojećom izgradnjom već definiran građevinski pravac;
8. Određivanje minimalne veličine građevinske čestice u slučajevima kad se dio zemljišta uzima za javne potrebe;
9. Preispitivanje spoja istočne obilaznice Rogača (Bad - Banje) do ŽC 6290;
10. Za područje "Doktorove kuće" u Rogaču k.č.1626/1 planirati poslovnu namjenu – pretežno trgovačka;
11. U lučkom području (luka Rogač) na predjelu "Kacolina kuća" - početak "plaže" preispitati mogućnost izgradnju objekata za potrebe luke (nautičke, komunalne i operativne) i svezi s istim planirati isto;
12. Preispitivanje i korigiranje odredbi za provođenje koje se odnose na oblikovanje građevina čime se osigurava očuvanje i promicanje tradicionalne mediteranske arhitekture i prostornih posebnosti (volumena, krovišta, otvora, boje, upotrebe kamena, ograda, i sl.), a radi osiguravanja prostornog identiteta otočkih mjesta;
13. Usklađivanje Urbanističkog plana sa Prostornim planom uređenja općine Šolta i Zakonom.

U Obrazloženju Urbanističkog plan naglašene su sve promjene koje su izvršene u tekstualnom dijelu, odnosno u Odredbama za provođenje. Predložene izmjene i dopune potrebno je ugraditi u tekstualni i grafički dio Urbanističkog plana uređenja naselja Grohote Rogač i to kako slijedi:

A. Tekstualni dio: ODREDBE ZA PROVOĐENJE

B. Grafički dio:

1. Korištenje i namjena površina	1:2000
2. Komunalna infrastrukturna mreža:	
2.1 Prometna mreža	1:2000
2.2 Elektroenergetska mreža	1:2000
2.3 Komunikacijska	1:2000
2.4 Vodovodna mreža	1:2000
2.5 Kanalizacijska mreža	1:2000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:2000
4.1 Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja	1:2000
4.2 Način i uvjeti gradnje – način gradnje	1:2000

Svi kartografski prikazi Urbanističkog plana uređenja naselja Grohote–Rogač („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 8/11), Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Grohote–Rogač („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 4/13) te Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Grohote–Rogač („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 11/16) se ukidaju te zamjenjuju gore navedenim novim kartografskim prikazima

POLAZIŠTA

Granica obuhvata plana prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Grohote Rogač (III), na svim kartografskim prikazima u mjerilu 1:2000. Obuhvaćeno je kopneno područje od 126,52 ha važećeg Urbanističkog plana a koje je prošireno u skladu s Prostornim planom uređenja općine Šolta za 3,6 ha pa ukupni obuhvat Urbanističkog plana iznosi 130,12 ha.

Područje obuhvata Urbanističkog plana koje je prošireno u odnosu na danas važeći Urbanistički plan odnosi se na veće proširenje koje obuhvaća kopneni dio uvale Bočac (2,6 ha) te manje rubno proširenja obuhvata južno od uvale Bočac a sve unutar naselja Rogač (2,86 ha)

Proširenje obuhvata unutar naselja Grohote je izvršeno na zapadnom dijelu obuhvata a južno od trase državne ceste D111 radi reguliranja javne i društvene namjene (D2 dječji vrtić i D3 zdravstvena ambulanta), te manje proširenja na južnom dijelu obuhvata ukupne površine 0,74 ha.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana postoje dionice državne ceste D111 (Maslinica – Grohote – Stomorska), državne ceste D112 (luka Rogač – D111). Županijska cesta Ž6290 (centar Grohota – luka Rogač, bivša državna cesta prije izgradnje obilaznice, odnosno državne ceste D112) u cijeloj dužini se nalazi unutar obuhvata Urbanističkog plana i ima funkciju glavne mjesne ulice.

Planirana obilaznica naselja Grohote i Rogač od križanja državnih cesta D111 i D112 do županijske ceste Ž6290 (planirno križanje kod druge serpentine na trasi županijske ceste gledano od luke Rogač) ima također funkciju glavne mjesne ulice.

Osim razvrstanih prometnica na izgrađenom dijelu naselja postoji mreža sabirnih, ostalih i kolno pješačkih ulica, koje tek dijelom širinom i drugim tehničkim karakteristikama odgovaraju potrebi odvijanja prometa u naselju.

Urbanističkim planom je predviđena izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih prometnica unutar naselja. Ulična mreža u najvećoj mogućoj mjeri poštuje trase postojećih putova.

Planira se sanacija ulica na način da se, gdje god je to moguće primijene minimalni prometnotehnički elementi poprečnog odnosno uzdužnog presjeka ovih ulica, a sve u cilju sigurnog odvijanja prometa vozila i pješaka. Radi teških terenskih uvjeta istočni dio Rogača ne zadržava obalnu prometnicu kao okosnicu prometne mreže. Ta ulica je nastala podzidavanjem uz strmu obalu, promjenljive je širine, a radi izgrađenih objekata ograničene mogućnosti rekonstrukcije. Stoga je planirana nova trasa sabirne ulice na višoj koti približno paralelna s obalom i istočnom granicom obuhvata Urbanističkog plana.

Urbanističkim planom su predviđene intervencije u svrhu usklađivanja s u međuvremenu provedenim izmjenama plana višeg reda (Prostorni plan uređenja općine Šolta), vrednovanje inicijativa za izmjenu i dopunu plana, razmatranje prometne, komunalne i druge infrastrukture te ugradnja zahtjeva javnopravnih tijela.

Izvršene su izmjene i dopune u grafičkom dijelu i u tekstualnom dijelu - odredbama za provođenje. Ciljevi Izmjena i dopuna odnose se na:

- usklađenje Urbanističkog plana s Prostornim planom uređenja općine Šolta,
- opravdane promjene u prostoru i u skladu sa stvarnim potrebama, posebno stalnih stanovnika naselja Grohote i Rogač,
- opravdane potrebe u pogledu uređenja prometnica su zadovoljene planiraom uličnom mrežom je moguće tek dijelom zadovoljiti i to radi složene konfiguracije terena i izgrađenosti područja,
- dopunjene su prostorne cjeline s javnim i društvenim namjenama te javnim zelenim površinama.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Detaljna namjena površina određena ovim Izmjenama i dopunama i u obuhvatu ovih izmjena i dopuna prikazana je na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje, namjena površina i prometna mreža u mjerilu 1:2000, a određene su nove namjene, odnosno izvršena je prenamjena u zona kako slijedi:

- **STAMBENA NAMJENA** (S)
- **MJEŠOVITA NAMJENA** - pretežito stambena (M1)
- **JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA**
 - Upravna (D1)
 - Zdravstvena (D2)
 - Predškolska (D3)
 - Vjerska (D7)
 - Ostalo (Vatrogasni dom) (D8)
- **GOSPODARSKA NAMJENA** – Poslovna
 - Pretežito uslužna (K1)
 - Pretežito trgovačka (K2)
- **ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE** (Z)
- **JAVNE ZELENE POVRŠINE** (Z1)
- **SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA**
 - Kupalište (R3)

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

- Državna cesta/Glavna mjesna prometnica
- Sabirna ulica
- Ostale ulice
- Kolno pješačke površine
- Pješačke površine
- Parkiralište

- Luka otvorena za javni promet županijskog značaja

Izmjena Odredbi za provođenje obuhvaća: izmijenu uvjeta za gradnju stambenih i dugih građevina na užem izgrađenom područje naselja - kontaktna zona povijesne jezgre naselja (II). Na drugm dijelovima naselja izmjenjene su najveće dopuštene visine građevina:

- maksimalna visina u naselju Rogač je P+1, odnosno najviše 7,0
- maksimalna visina u naselju Grohote je P+2, odnosno najviše 9,0 m
- sve građevine se mogu graditi s podrumom i potkrovlje unutar zadane visine.

Za gradnju novih stambenih građevina unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja izmjenjene su najmanje udaljenosti od prometnica i najveće dopuštene visine građevina:

- maksimalna visina u naselju Rogač je P+1, odnosno najviše 7,0
- maksimalna visina u naselju Grohote je P+2, odnosno najviše 9,0 m
- sve građevine se mogu graditi s podrumom i potkrovlje unutar zadane visine
- minimalna udaljenost od lokalnih cesta i županijskih cesta iznosi 4,0 m
- minimalna udaljenost od državnih cesta iznosi 5,0 m
- maksimalna tlocrtna površina samostojećeg objekta ne može prelaziti 160 m².

Urbanistički plan je dopunjen odredbama za oblikovanje građevina i terena te za gradnju pomoćnih građevina.

Propisani su uvjeti, odnosno prostorno planski pokazatelji gradnje građevina gospodarskih djelatnosti u prostornim cjelinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) i u planiranoj zoni poslovne namjene (K1, K2). Omogućava se rekonstrukcija ili zamjena postojeće zgrade (tzv. „Doktorova kuća“) u Rogaču unutar planirane zone poslovne namjene – pretežito trgovačka (K2) koja je ucrtana na kartografskom prikazu broj 1. „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000.

Izvršena je prenamjena proizvodne zone (I1) „Oblik“ - bivše proizvodne zone za preradu plastičnih masa, približne površine 0,47 ha - u poslovnu zonu (K1,K2) unutar koje se mogu graditi pretežno uslužni i trgovački sadržaji, te ugostiteljski sadržaji.

Određeni su prostorno planski pokazatelji za gradnju nove javne i društvene građevine, koja se gradi unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja - mješovita namjena.

Za gradnju sportsko rekreacijskih sadržaja nisu određene posebne zona ali su propisani uvjeti za te sadržaje unutar obuhvata Urbanističkog plana.

Ulična mreža je usklađena s planiranim prometnim površinama u Prostornom planu uređenja općine Šolta, također su planirana javna parkirališta i pješački trg u središnjem dijelu Grohota.

Određeno je lučko područje luke otvorene za javni promet u Rogaču s detaljnijom razradom i uz mogućnost gradnje građevine za potrebe luke.

Odredbe za provođenje su dopunjene su zahtjevima javnopravnih tijela te su propisane mjere prilagodbe klimatskim promjenama.