

I. OBRAZLOŽENJE

Uvod

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17), Prostornog plana uređenja Općine Marina (Službeni glasnik Općine Marina 05/02, 07/07, 02/12, 20/17 i 27/17), te Odluke Općinskog vijeća Općine Marina o izradi Urbanističkog plana uređenja turističkog naselja Ošljak (Službeni glasnik Općine Marina 04/16) izrađen je ovaj Plan.

Plan je izrađen sukladno Idejnom rješenju. Idejno rješenje izrađeno je od "Arheo d.o.o.", iz Zagreba, 2017. godine.

Prostorni obuhvat Plana je područje površine 6 ha.

Ocjena stanja u obuhvatu Plana

Područje obuhvata Plana obuhvaća izdvojeno građevinsko područje izvan naselja na kojemu je planirana turistička zona, na području istočno od naselja Pozorac podno brda Ošljak. Prostor je neuređeno i neizgrađeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene. U blizini obuhvata Plana nalazi se lokalna prometnica L65055 Marina-Vrsine. U neposrednoj blizini se nalazi vodosprema i visokonaponski dalekovod. Područje je povezano s glavnom cestom makadamskim putom.

Plan se izrađuje na digitalnoj topografsko-katastarskoj podlozi u mjerilu 1:1000.

Izrada Plana temelji se na slijedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije (Službeni glasnik Splitsko dalmatinske županije br. 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 09/13)
- Prostorni plan uređenja Općine Marina (Službeni glasnik Općine Marina 05/02, 07/07, 02/12, 20/17 i 27/17)
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora, te njihove eventualne novele
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98., 39/04, 45/04, ispravak 163/04), te njegove eventualne novele
- Postupak izrade i donošenja Plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17).

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja naselja Marina u prostoru Općine Marina

Općina Marina, zauzima dio priobalnog i zaobalnog pojasa na zapadnom rubu Splitsko-dalmatinske županije, a ima površinu od 108,80 km² (10.880 ha) što čini 2,41% površine Splitsko-dalmatinske županije (4.511 km²).

Na području Općine Marina od 1997. godine postoji 15 naselja, a to su: Marina, Blizna Donja, Blizna Gornja, Dograd, Gustirna, Mitlo, Najevi, Poljica, Pozorac, Rastovac, Sevid, Svinca, Vinišće, Vinovac, Vrsine.

Na zapadu i sjeveru Općina Marina graniči s Šibensko - kninskom županijom, na jugu i istoku s Općinom Seget i Gradom Trogirom, a na jugozapadu svojim obalnim morem zauzima dio državnog graničnog područja.

Za općinu Marina karakteristično je da ima razvedenu obalu sa dubokim i zaklonjenim Marinskim zaljevom, te uvalama Vinišće i Stari Trogir, nizom manjih uvala i nekoliko manjih nenaseljenih otoka (Arkandel, Kraljevac, Kluda, Murvica, Mirara, Veli i Mali Kosmač, Vela i Mala Mulja), te da pripadajućim dijelom mora zauzima dio graničnog područja Republike Hrvatske.

Prostor Općine ima niz prirodnih pogodnosti i komparativnih prednosti za razvitak turizma, s posebnim naglaskom na nautički turizam u obalnom dijelu. Uz klimatske pogodnosti i smještaj u kontaktu s morem tu je i državna cesta D8, kao i drugi infrastrukturni sustavi. Posebno je istaknuta uloga ceste D8 - jadranske magistrale koja je pridonijela uzdužnom povezivanju šireg prostora priobalja.

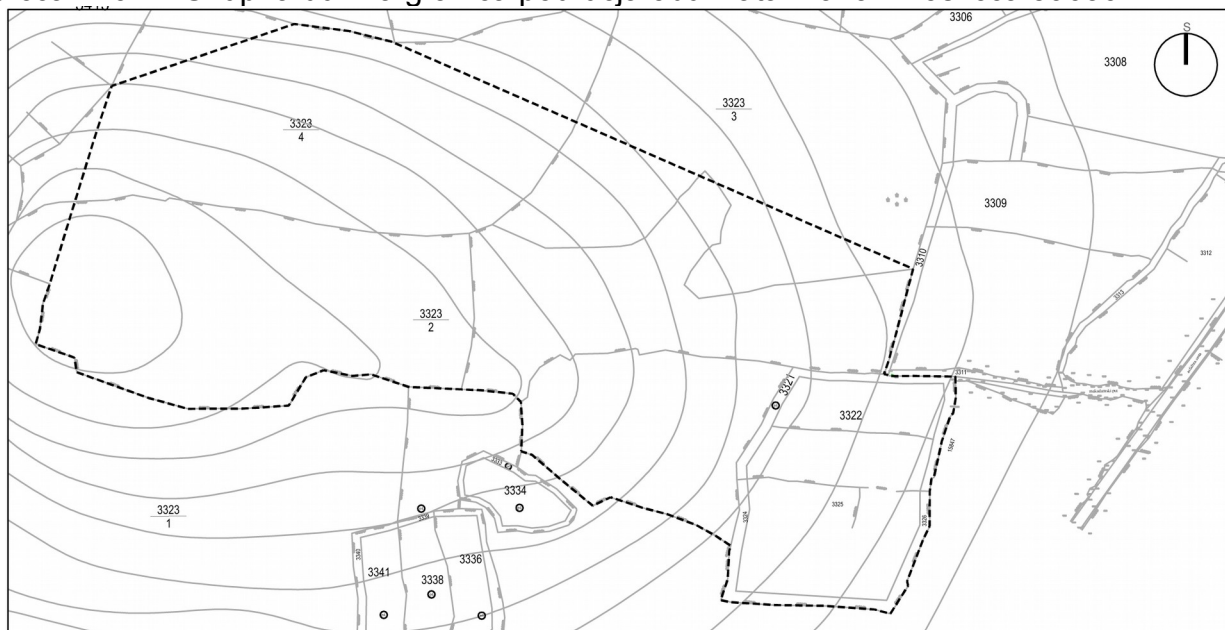
U prirodnim okolnostima i načinu gospodarenja koji im se kroz dugo povijesno razdoblje maksimalno prilagođavao razvila se prostorna organizacija koja karakterizira ovo područje, sa starim jezgrama ruralnih naselja uz poljoprivredne površine u zaobalju, te utvrđenom jezgrom naselja Marina na dnu zaljeva i ribarskim naseljem Vinišće uz more. Nakon prolaska Jadranske magistrale i intenzivnog mehaničkog rasta splitskog metropolitanskog područja ovo područje postaje aktivno za izgradnju kuća za odmor na obalnom dijelu. Kuće za odmor su zauzele dijelove obale Poljica i Marine, te Vinišća.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja turističkog naselja Ošljak iznosi 6,00 ha.

Plan obuhvaća izdvojeno građevinsko područje izvan naselja na kojemu je planirana turistička zona, na području istočno od naselja Pozorac podno brda Ošljak.

Topografija prostora unutar obuhvata Plana je sa naglašenim visinskim razlikama, najviša točka područja obuhvata Plana nalazi se na 144,0 mnv, a najniža točka nalazi se na 110 mnv. Prosječna nadmorska visina prostora obuhvata Plana iznosi 125mnv. Područje obuhvata Plana u smjeru sjever - jug iznosi cca 168 m, a u smjeru istok – zapad od cca 420 m. Ukupna dužina granica područja obuhvata Plana iznosi cca 59630 m.



Područje obuhvata Plana

Prirodne značajke prostora

Izraženi su fenomeni kraškog terena te izrazita razvedenost obale. Područje pripada VII potresnoj zoni po Mercalijevoj ljestvici, te je seizmički relativno stabilno.

Najveći dio kopna i otoci građeni su od vodopropusnih karbonatnih stijena, pretežno vapnenaca, koji su izrazito vodopropusni, te dolomita. Zato unatoč relativno obilnim padavinama na području Općine nema površinskih voda.

Općina Marina pripada zoni mediteranske klime «jadranskog tipa» (semiaridni tip klime) čija su obilježja vruća i suha ljeta te blage i vlažne zime s velikim brojem sunčanih sati (oko 2.600) te vrlo izraženom vjetrovitošću. Utjecaj juga je jači nego utjecaj bure.

Demografska slika:

Na području naselja Marina prema popisu stanovništva iz 2011. živi 1.112 stanovnika. Ukupan broj stanova prema popisu stanovništva iz 2011. iznosi 788. Ukupan broj stanova za stalno stanovanje prema popisu stanovništva iz 2011. iznosi 551, što je više od 50 % postojećih građevina za stalno stanovanje.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Značajan problem ukupnog razvoja Općine Marina je gubitak stanovnika s jedne, a stalno širenje izgradnje u obalnom dijelu s druge strane, koje ne prati adekvatna infrastrukturna izgradnja. Bitno obilježje prostornog razvoja je relativno rijetka naseljenost uz znatno gušću izgrađenost i stalno širenje izgradnje u obalnim područjima.

Prema Prostornom planu uređenja Općine Marina budući razvoj temelji se na valorizaciji turističkih potencijala i mogućnostima razvoja poljodjelstva (voćarstvo, vinogradarstvo i povrtlarstvo). Osnovni uvjet je poboljšanje cestovnih veza i vodoopskrbe, te optimalno rješenje odvodnje otpadnih voda.

Sam položaj naselja Marina nameće za potrebu kvalitetno komunalno i infrastrukturno opremanje područja. Upravo njegov položaj, kao izdvojen visokovrijedan prostor, uz veliku kvalitetu blizine Trogira i Splita, omogućuje viši standard stanovanja i veću kvalitetu turističke ponude.

Ovaj Plan bi trebao realno procijeniti sve zahvate potrebne za uređenje i opremanje zone ugostiteljsko-turističke namjene. Posebno je pitanje uređenja i opremanja osjetljivo kod objekata ugostiteljsko-turističke namjene, koji opterećuju infrastrukturu samo u kratkom periodu, te zahtijevaju izgradnju kapaciteta koji se ne koriste ravnomjerno kroz godinu.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Prometna infrastruktura

Cestovni promet

Planom treba uvažavati planirane prometnice sadržane u Prostornom planu uređenja Općine Marina koje će bitno prostorno i funkcionalno definirati područje ovog dijela naselja. U blizini obuhvata Plana nalazi se lokalna prometnica L65055 Marina- Vrsine. Okosnicu prometne mreže unutar obuhvata Plana čine planirane nerazvrstane prometnice, sa koje će biti moguć pristup svim ugostiteljsko-turističkim zonama unutar obuhvata Plana.

Pošta i telekomunikacijska mreža

Unutar obuhvata Plana nije razvedena telekomunikacijska mreža. Predviđeno je proširenje mreže telekomunikacija do stupnja koji će omogućiti dovoljan broj priključaka i maksimalan broj spojnih veza. Sve mjesne i međumjesne telekomunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) u pravilu se trebaju polagati u koridorima postojećih odnosno planiranih prometnica.

Vodoopskrba

Vodoopskrba područja Općine Marina rješava se sa dva vodoopskrbna sustava: sa izvorišta Rimski bunar u Gustirni i izvorišta Dolac u naselju Marina opskrbljuje se jugozapadni dio općine, a iz vodoopskrbnog sustava Šibenske županije, spojem u mjestu Kruševo sjeveroistočni dio. Također se radi poboljšanja vodoopskrbe planira i povezivanje sa vodoopskrbnim sustavom iz područja Šibenika u mjestu Dvornice i spoj na vodoopskrbni sustav Općine Seget u mjestu Bristivica. Uz sjeverozapadnu granicu Plana nalazi se vodosprema Podošljak. Zbog reduciranog tlaka iz vodospreme Podošljak (kota dna vodospreme na 144 m n.m.) potrebno je kao konačno rješenje predvidjeti vezu s vodospremom Marina (kota dna vodospreme na 67,00 m n.m.) kako bi se izbjegli reducir ventili.

Iz vodospreme Podošljak izlaze 3 postojeća vodoopskrbna cjevovoda dva prema naseljima Gustirna, Dograd, Pozorac, Marina, Vinišće (AC 200, AC250) i jedan prema naseljima Vrsine, Poljica (AC 200).

Odvodnja

Na području Općine Marina, pa tako i na području obuhvata Plana, ne postoji sustav odvodnje otpadnih voda. Predviđen je razdjelni tip sustava s potpuno odvojenim odvođenjem oborinskih i otpadnih voda.

Zaštita voda

Područje obuhvata Plana nalazi se dijelom na području III. zone sanitarne zaštite izvorišta Rimski bunar.

Energetski sustav

Elektroenergetsku mrežu na području Općine Marina čine objekti napona 35,10 i 0,4 kV. Svi izgrađeni elektroenergetski objekti su u funkciji distribucije električne energije i nema objekata za proizvodnju električne energije. Preko jugoistočnog dijela obuhvata Plana prolazi visokonaponski dalekovod.

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

Prema podacima iz Prostornog plana uređenja Općine Marina, na području obuhvata Plana nema zaštićenih kulturno povijesnih cjelina kao ni pojedinačnih sačuvanih kuća tradicijske arhitekture te seoskih puteva.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja Ekološke mreže i to: Područje očuvanja važna za ptice – POP HR1000027 Mosor, Kozjak i Trogirska Zagora, te Područje očuvanja važna za vrste i stanišne tipove - POVS HR201363 zaleđe Trogira.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Obuhvat Plana Turističke zone smješten je na području istočno od naselja Pozorac a podno brda Ošljak. Turistička zona Ošljak je neuređeno i neizgrađeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene a nalazi se unutar izdvojenog građevinskog područje izvan naselja.

Ova turistička zona obuhvaća osnovne turističke sadržaje kao i sve prateće - komplementarne funkcije kompatibilne sa osnovnom turističkom funkcijom, pri čemu obvezno treba u sklopu zone osigurati prometne i pješačke površine, uređeno zelenilo, te neophodne sportsko-rekreacijske i zabavne prostore.

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

Prostor obuhvata Plana namijenjen je gradnji hotela i vila unutar gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene. Kvalitetu područja trebalo bi bitno poboljšati gradnjom prometne i komunalne infrastrukture. Ostvarive su sve mogućnosti koje su predviđene Prostornim planom uređenja Općine Marina uvažavajući obveze iz tog Plana.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi razvitka utvrđuju se na temelju vrednovanja prethodnih razdoblja i zatečenog stanja, te realnog ocjenjivanja mogućih promjena. Posebno treba naglasiti strategijsku razvojnu ulogu pogodnosti i ograničenja prostora. Vizija budućeg razvitka definira se kao poželjno buduće stanje kojem treba težiti, a planirati treba na način da se Općini omogući prihvaćanje potrebnih promjena.

2.1. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja

Ciljevi i programska polazišta izrade Plana

Cilj izrade Plana je uređenje prostora i izgradnja turističkog naselja. S obzirom na položaj konfiguraciju terena zonu je potrebno planirati na način da se iskoriste sve prednosti ruralnog područja Dalmacije. Kvalitetu turističkog proizvoda bazirati na korištenju autohtonih vrijednosti kao što su maslinarstvo, vinogradarstvo, ekološki uzgoj hrane, ugodna klima i ljepota krajolika.

Ciljevi i programska polazišta izrade obuhvaćaju:

- detaljnu razradu uvjeta za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru u odnosu na njihovu namjenu, položaj i veličinu
- utvrditi opće smjernice oblikovanja
- zaštita vrijednih područja i krajolika, te zaštita vrijednih kulturnih dobara
- poštivanje principa održivog korištenja i kriterija zaštite okoliša
- temeljna obilježja i ciljevi razvoja Općine Marina (unutar zone obuhvata Plana)
- poticanje razvoja prostorne cjeline unutar obuhvata Plana
- osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje u skladu s potrebama gospodarskog razvoja.

Navedene ciljeve potrebno je ostvarivati sustavom dokumenata prostornog uređenja kroz njihovu izradu i donošenje na način da se osigura racionalno korištenje i zaštita prostora, skladan demografski razvoj, te unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture.

2.1.1. Demografski razvoj

Na području naselja Marina prema popisu stanovništva iz 2011. godine živi 1.112 stanovnika.

Ukupan broj stanova prema popisu stanovništva iz 2011. godine iznosi 788. Ukupan broj stanova za stalno stanovanje prema popisu stanovništva iz 2011. iznosi 551, što je više od 50 % postojećih građevina za stalno stanovanje.

2.1.2. Odabir prostorno razvojne strukture

Odabirom prostorne i gospodarske strukture potrebno je u prvom redu zaštititi postojeće vrijednosti prostora, kulturnu baštinu i krajobraz.

Na odabir prostorno razvojne strukture posebno utječu:

- naslijeđena urbana struktura i fizičke datosti prostora
- ograničeni mogući rast stanovništva
- aktualni procesi urbanizacije
- restrukturiranje gospodarstva
- politika korištenja i uređenja prostora

2.1.3. Prometna, komunalna i ostala infrastruktura

2.1.3.1. Prometni sustav

Osnovni cilj razvoja cestovne mreže je izgradnja novih prometnica s adekvatnim poprečnim profilima u koje je moguće postaviti kompletnu komunalnu infrastrukturu.

2.1.3.2. Pošta i elektroničke komunikacije

Temeljni cilj dugoročnog razvoja elektroničko-komunikacijskog sustava je izgradnja distributivne mreže do svih korisnika u urbanom području, te u konačnici integracija svih mreža u jedinstvenu telekomunikacijsku mrežu sa širokim spektrom usluga (razmjena svih vrsta informacija, govora, slike i podataka).

2.1.3.3. Energetika

Elektroprijenos i elektroopskrba

Kako se radi o nisko konsolidiranom području, očekivanjem brže urbanizacije, osnovni cilj, u smislu elektroenergije, je kabliranje svih postojećih, a i planiranih vodova.

Plinoopskrba

Cilj razvoja energetske infrastrukture Općine Marina je i opskrba potrošača plinom odnosno izgradnja visokotlačnog čeličnog plinovoda, redukcijske stanice, te izgradnja srednje tlačnih plinovoda.

2.1.3.4. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Vodoopskrbni sustav kako Općine Marina tako i područja obuhvata Plana mora ostvariti sljedeće ciljeve:

- osigurati pouzdanu opskrbu kvalitetnom pitkom vodom za sve stanovnike i potrošače,
- provesti optimalizaciju i racionalizaciju postojećeg sustava, sa svrhom povećanja sigurnosti vodoopskrbe, smanjenja potrošnje energije, normizacije i tipizacije objekata i uređaja i sl.,
- izvedbom novih sustava i paralelnim zahvatima na postojećoj mreži, gubitke svesti na prihvatljivu razinu od 20%,
- osigurati kvalitetnu protupožarnu zaštitu.

Odvodnja

Ciljevi razvoja sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda područja naselja Marina su:

- povećati komunalni standard i zaštitu okoliša izgradnjom uređaja za pročišćavanje otpadnih voda

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

Osnovni cilj Plana je transformacija neizgrađenog područja obuhvata iz trenutno neuređenog (neizgrađenog) prostora u uređenu zonu gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene te odrediti područja zaštitnog zelenila.

To će se prvenstveno ostvariti rješenjem cestovne mreže da se osigura normalni protok vozila kao i smještaj vozila u mirovanju, a sve u svrhu omogućavanja što racionalnije izgradnje budućih objekata na tretiranom prostoru.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja

Analizom urbane problematike razvoja Općine Marina, a time i područja obuhvata Plana, potrebno je svrhovito odrediti budući način gradnje odnosno korištenja prostora unutar ove zone.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Urbanistički plan uređenja „Ošljak“ treba riješiti mogućnost gradnje na svim građevnim česticama uz maksimalno akceptiranje vrijednih zelenih površina.

Razmještaj cestovnih (uličnih) pravaca unutar zone obuhvata omogućava izgradnju na neizgrađenim dijelovima uz potpuno infrastrukturno i komunalno opremanje.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Prostornim planom uređenja Općine Marina, a u interesu općeg cilja podizanja kvalitete življenja, urbana obnova temelji se na stvaranju sve primjerenijih uvjeta koji se sastoje od urbanog opremanja naselja kroz sustavno uređivanje privatnog i javnog prostora i održavanja svih prometnih i sportsko-rekreativnih površina i javnog zelenila.

Uređivanje prostora naselja temelji se na analizi morfoloških i tipoloških odlika prostora, rezultat kojih je određivanje više ili manje homogenih morfološko-tipoloških cjelina.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Urbanistički plan uređenja uređenja turističkog naselja Ošljak izrađen je na osnovu Prostornog plana uređenja Općine Marina (Službeni glasnik Općine Marina 05/02, 07/07, 02/12, 20/17 i 27/17) i Odluke o izradi predmetnog Plana (Službeni glasnik Općine Marina 4/16).

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na temelju analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obaveza iz gore navedenog Plana.

3.2. Osnovna namjena prostora

Cijeli obuhvat Plana predstavlja prostor jedne zone ugostiteljsko turističke namjene, smještajni kapaciteti unutar zone obuhvata sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata spadaju pod skupinu turističko naselje.

Turističko naselje sastoji se od više površina različitih namjena koje su označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000.

Zona se nalazi unutar prostora ograničenja Zaštićenog obalnog pojasa ZOP-a sa više od 50% površine.

Razgraničenje namjena površine unutar obuhvata Plana prikazan je na grafičkom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:1000.

Područje obuhvata Plana definirano je slijedećim funkcionalnim cjelinama (površinama):

- | | |
|--|-------------|
| 1. Gospodarska – ugostiteljsko turistička namjena | – T2 |
| (turističko naselje) | |
| 2. Zaštitne zelene površine | – Z |
| 3. Športsko rekreacijska namjena | – R |
| 4. Infrastrukturne površine | – IS |
| interne prometne površine- IS1 , vodosprema -IS2 | |

Gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička –T2

Površine gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (turističko naselje – T2) razgraničene su na više prostornih cjelina. Ovim Odredbama propisani su uvjeti i način gradnje za svaku pojedinu prostornu cjelinu.

Prostorne cjeline prikazane su na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, 4.2. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

Unutar površine ugostiteljsko turističke namjene – T2 planirana je zona koja obuhvaća turističko naselje sukladno planu višeg reda. Kapacitet zone iznosi 200 kreveta a od toga broja planirano je minimalno 60 kreveta u hotelu (T2-A)

Površine ugostiteljsko-turističke namjene – T2, planiraju se tako da smještajne građevine budu, uz mjere zaštite okoliša, više kategorije (4 i/ili 5 zvjezdica)

- površine zone određuju se isključivo kao područja na kojima će se pružati visoki nivo turističke ponude, koje čini jedinstvenu funkcionalnu cjelinu turističke namjene
- zona je planirana za dulji boravak gostiju, što znači da je proporcionalno smještajnom kapacitetu predviđen dovoljni prateći sadržaji za zadovoljavanje svih potreba gostiju - ugostiteljski, javni i uslužni. Unutar zone planirani su sadržaji za sportske i rekreativne aktivnosti i sadržaji za što raznovrsniju zabavu.
- parkirališta su u pravilu decentralizirana i razmještena po skupinama smještajnih kapaciteta.

Zaštitne zelene površine – Z

Urbanističkim planom uređenja određene su neizgrađene površine koje su kategorizirane kao zaštitne zelene površine (Z).

Na površinama ove namjene mogu se postavljati objekti za zaštitu od požara, komunalni uređaji, građevine infrastrukture (trafostanice, pročistač i i sl.), parkirališta, pješačke staze biciklističke staze, nadstrešnice, paviljoni, urbana oprema i sl.

Planom se predviđa uređenje zelenih površina u skladu s prirodnim osobitostima prostora i u svrhu uređenja prostora i zaštite okoliša.

Zelene površine uz prometnice uređuju se kao travnjaci s primjenom visoke vegetacije formirajući poteze zelenila u formi drvoreda. Prilikom sadnje visoke vegetacije treba planirati tako da se ne ometa vidljivost u prometu, a posebice preglednost na raskrižjima.

Športsko rekreacijska namjena - R

Površina sportsko rekreacijske namjene kao isključive namjene realizira se unutar prostorne cjeline R - vidljivo na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina.

Na površinama Sportsko-rekreacijske namjene R-sport mogu se graditi otvoreni sportski tereni sa pratećim građevinama (svlačionice, klupske prostorije, ugostiteljski sadržaji, gledališta, tribine, moguće je i sezonsko natkrivanje sportskih terena – balonom):

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti čestice (kig) je 0,2
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti čestice (kis) je 0,4
- najveći dozvoljeni broj etaža je $P + 1K$ (uz mogućnost gradnje podruma(Po) ili suterena(S), ovisno o nagibu terena)
- respektirati i sačuvati postojeće kvalitetno zelenilo
- moguće je uređenje parkirališta, pješačkih i biciklističkih staza

Površine infrastrukturnih sustava - IS

Koridori rezervirani za gradnju prometne, komunalne i ostale infrastrukturne mreže prikazani su na kartografskom prikazu namjene površina bijelom bojom (katastarski plan bez oznake i boje) te oznakom IS. Na kartografskim prikazima infrastrukturne mreže unutar tih koridora prikazane su načelne trase vodova za svaki pojedini infrastrukturni sustav.

Unutar Planom utvrđenih koridora infrastrukturne mreže mogu se graditi sve površine i građevine koje su nužne za gradnju i funkcioniranje prometne, telekomunikacijske i druge komunalne infrastrukture s pratećim građevinama (trafo-stanice, razvodni ormarići i sl.).

Detaljno određivanje trasa komunalne infrastrukture unutar Planom određenih koridora utvrđuje se aktom za građenje.

Aktom za građenje može se odrediti gradnja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže i na površinama drugih namjena, ukoliko se time ne narušavaju uvjeti korištenja površina.

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama.

Manje infrastrukturne građevine (trafostanice i sl.) mogu se graditi u zonama drugih namjena, temeljem ovog Plana u skladu s tehnološkim potrebama i propisima, na način da ne narušavaju prostorne i ekološke vrijednosti okruženja.

Unutar obuhvata Plana osigurane su površine i koridori infrastrukturnih sustava i to za:

- prometni sustav;
- telekomunikacije i pošte,
- energetske sustav;
- vodnogospodarski sustav.

Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima i pravilima struke. Prikazani smještaji planiranih građevina i uređaja (cjevovodi, kabeli, elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema, trafostanice i sl.) javne i komunalne infrastrukturne mreže u grafičkom dijelu Plana, usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od koncepcije rješenja.

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

Unutar površine ugostiteljsko turističke namjene – T2 planirana je zona koja obuhvaća turističko naselje sukladno planu višeg reda. Kapacitet zone iznosi 200 kreveta a od toga broja planirano je minimalno 60 kreveta u hotelu (T2-A)

U slijedećoj tablici dan je iskaz površina unutar zone:

Ukupna površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja		5,96 ha
1)	Gospodarska-ugostiteljsko turistička namjena - T2	4,23 ha
2)	Športsko – rekreacijska namjena -R	0,21ha
3)	Zelene površine - Z	0,92 ha
4)	Površine infrastrukturnih sustava-interne prometne površine	0,6ha
UKUPNO		5,97 ha

Turističko naselje razgraničeno je na više prostornih cjelina, koje obuhvaćaju jednu ili više namjena. Ovim Odredbama propisani su uvjeti i način gradnje za svaku pojedinu prostornu cjelinu.

Prostorne cjeline prikazane su na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, 4.2. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

U slijedećoj tablici dan je iskaz površina unutar zone po prostornim cjelinama:

PROSTORNA CJELINA	Namjena	Površina (cca ha)
T2-A (min. 60 kreveta)	Ugostiteljsko turistička	0,86
T2-B	Ugostiteljsko turistička	1,45
T2-C	Ugostiteljsko turistička	2,25
R	Športsko-rekreacijska	0,21
Z-1	Zaštitne zelene površine	0,32
Z-2	Zaštitne zelene površine	0,42
Z-3	Zaštitne zelene površine	0,05
IS-1	Površine infrastrukturnih sustava	0,41
UKUPNO		5,97 ha

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Ulična mreža

Na površinama infrastrukturnih sustava namijenjenih prometu mogu se graditi i uređivati građevine, instalacije i uređaji za cestovni promet:

- ulična mreža,
- pješačke zone, putovi i sl.

Ovim Planom predviđa se gradnja prometnica, pješačkih zona, putova i slično, tako da se osigura usklađen razvoj javnog pješačkog prometa te osiguraju uvjeti za afirmaciju i formiranje nove mreže javnih urbanih prostora.

Unutar obuhvata Plana utvrđeni su zaštitni koridori prometnica za izgradnju planirane Planom obuhvaćene cestovne mreže.

Ulična mreža sastoji se od kolnih prometnica.

Unutar koridora interne kolne prometnice od 8,1 m planirane su dvije prometne trake (dvosmjerni promet) širine 2 x 2,75, pješačka staza s jedne strane kolnika širine 1,6 m, bankina s jedne strane širine 1,0 m. Koridori prometnica prikazani su u grafičkim prikazima. Eventualno proširenje i korekcija koridora prometnica neće se smatrati izmjenom ovog Plana.

Konačno oblikovanje interne prometnice, odnosno oblika i veličine njene građevne čestice, definirat će se kao posljedica detaljnog tehničkog rješenja u postupku ishođenja akta za provedbu prostornih planova. Unutar zaštitnog koridora prometnica dozvoljena je gradnja infrastrukturnih objekata, uređenje zelenih površina i sl., uz dopuštenje poduzeća nadležnog za tu prometnicu.

Promet u mirovanju obvezatno treba riješiti unutar zone i to prema sljedećim kriterijima:

Namjena	Broj parkirališnih mjesta PM/garaža
Ugostiteljstvo	10 PM/1000 m ² korisnog prostora
Ostali prateći sadržaji	1 PM na 3 zaposlena
Hoteli, pansioni	1 PM na dvije sobe
Vile	1 PM na 1 vilu

Ulična mreža prikazana je u kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.1. Prometna i ulična mreža u mjerilu 1:1000.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Pošta i elektroničke komunikacije

Planirana Elektroničko komunikacijska mreža prikazana je na kartografskom prikazu 2.2. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Telekomunikacije i energetska sustav".

Planom su određene načelne trase elektroničko komunikacijske infrastrukturne mreže i uređaja. Kod izdavanja odobrenja za gradnju novih ili rekonstrukcije postojećih objekata, ove se trase mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu Planom predviđenog cjelovitog rješenja.

Za razvoj i izgradnju mjesne telekomunikacijske mreže vodove izgrađivati prvenstveno u zelenom pojasu ulica, sustavom distribucijske telekomunikacijske kanalizacije i mrežnim kabelima. U cilju zaštite i očuvanja prostora, te sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore.

Podzemne telefonske kabele dopuniti na kompletnu DTK mrežu, tj. korisnički i spojni vod te KTV kabelsku mrežu osigurati u koridorima prometnica, prema važećem Zakonu o elektroničkim komunikacijama.

Sve zračne telekomunikacijske vodove treba zamijeniti podzemnim.

Za izgrađenu elektro-komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih telekomunikacijskih usluga putem telekomunikacijskih vodova, planirano je proširenje izgradnjom novih građevina, radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatera, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje telekomunikacijskih usluga za koje nije potrebna uporaba radiofrekvencijskog spektra.

Mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu/mrežu kao i eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture/mreže izvesti vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže.

Uz planiranu trasu elektroničke komunikacijske infrastrukture Planom je moguće postaviti dodatne eventualno potrebne građevine (male zgrade, vanjski kabinet- ormarić za smještaj telekomunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže.

Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima, bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prijvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

3.5.2. Vodoopskrba

Hidraulički proračun zone obuhvata Plana

Za određivanje potrebne količine vode, a obzirom na kategoriju smještaja i ukupne sadržaje na području obuhvata, pretpostavljena je slijedeća potrošnja vode:

- prosječna potrošnja vode po korisniku (krevetu) iznosi 450 l/dan,

Predviđeni kapaciteti na području obuhvata:

- ukupan broj korisnika (kreveta): 200

Ukupno predviđena srednja dnevna potrošnja vode iznosi:

$$Q_{SR} = 200 \times 450 = 90\,000 \text{ l/dan}$$

$$Q_{SR} = 90 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Maksimalna dnevna potrošnja iznosi:

$$Q_{MAX} = 1,25 \times Q_{SR} = 112,5 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Maksimalna satna potrošnja iznosi:

$$Q_{\text{MAX,SAT}} = 0,08 \times Q_{\text{MAX}} = 9 \text{ m}^3/\text{sat}$$

Maksimalna potreba za sanitarnu vodu:

$$q_{\text{san}} = 9 \times 1000/3600 = 2,5 \text{ l/s}$$

Odabrana količina sanitarne vode je:

$$q_{\text{san}} = 2,5 \text{ litara/s}$$

Za potrebe gašenja požara iz mreže potrebno je predvidjeti dodatnih 10 l/s.

Planirana infrastruktura unutar obuhvata Plana nalazi se iznad zone snabdjevanja vodom, te nije moguće planirati opskrbu vodom preko postojeće vodoopskrbne infrastrukture. Potrebno je tehnički riješiti priključak vode za zonu.

Vodoopskrba šireg morskog predmetnog područja tijekom ljetnih mjeseci je na granici kapaciteta, stoga se izgradnja vodoopskrbne infrastrukture može pristupiti tek po osiguranju dostatnih količina vode u vodoopskrbnom sustavu, odnosno uz suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća „Vodovod i kanalizacija d.o.o.“ Split.

Vodoopskrbna mreža i dimenzije vodoopskrbnih cjevovoda vezani su sa predviđenom namjenom zone odnosno budućim sadržajima i objektima koji će se graditi na pojedinim česticama.

Do izgradnje vodoopskrbne mreže dozvoljava se opskrba vodom iz vlastitih spremnika za vodu.

Nova lokalna vodovodna mreža zbog uvjeta protupožarne zaštite mora imati minimalni profil od Ø 110 mm.

Cijevi za vodoopskrbu su locirane u prometnici na udaljenosti 1,5 m od ivičnjaka sa dubinom ukopavanja min. 1,20 m računajući od tjemena cijevi do razine prometnice te kontrolnim šahtovima u čvorovima.

Vodoopskrbne cijevi polažu se na koti višoj od kote kanalizacije. Brzine, odnosno gubici tlaka u sustavu, kao i svi drugi elementi građenja moraju se izvoditi u skladu sa pravilima struke, važećim normama i uvjetima nadležne službe koja upravlja vodovodom.

U obuhvatu Plana predviđena je izvedba hidrantske mreže koju treba projektirati i izvesti sukladno važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara. Na mjestima gdje nije moguće postaviti nadzemne hidrante predvidjeti podzemne hidrante. Ispod „N“ komada hidranta i armatura betonirati betonski blok-oslonac 40x40x10 cm.

Sustav se opskrbljuje odgovarajućom opremom (ventili) koja se nalazi u šahtovima kao i hidrantima u skladu sa protupožarnim uvjetima. Također detaljnijim hidrauličkim proračunom dozvoljena su odstupanja usvojenih presjeka cijevi pojedinih dionica.

Prikaz vodoopskrbne mreže dan je na grafičkom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.3. Vodnogospodarski sustav u mjerilu 1:1000.

3.5.3. Odvodnja

Odvodnja otpadnih voda

Na području Općine Marina, pa tako i na području obuhvata Plana ne postoji sustav odvodnje otpadnih voda.

Ovim Planom planira se izgradnja sustava za odvodnju otpadnih, oborinskih i drugih voda i to tako da se primjenjuje razdjelni sustav kanalizacije.

Omogućava se etapna izgradnja kanalizacijskog sustava s tim da je svaka etapa dio konačnog rješenja a ujedno i tehnološka cjelina u skladu s postojećim zakonom.

Tehnološke otpadne vode predtretmanom potrebno dovesti najmanje na razinu kvalitete komunalnih otpadnih voda prije upuštanja istih u sustav odvodnje, odnosno u sabirnu jamu do izgradnje sustava odvodnje. Otpadne vode iz kuhinja ugostiteljskih objekata (restorani i si.) potrebno tretirati na separatoru masnoća prije upuštanja istih u interni sustav sanitarne odvodnje, odnosno u sustav odvodnje.

Prikaz odvodnje otpadnih voda dan je na grafičkom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.3. Vodnogospodarski sustav u mjerilu 1:1000.

PRORAČUN

ULAZNI PARAMETRI:

200 korisnika, kreveta pretpostavljena potrošnja vode $q_{sp}=450$ l/dan/g

Ukupna predviđena dnevna potrošnja iznosi:

$$Q_{SR} = 200 \times 450 = 90\ 000 \text{ l/dan}$$

$$Q_{SR} = 90,0 \text{ m}^3/\text{dan}$$

* hidrauličko opterećenje:

Broj korisnika: 200

* biološko opterećenje:

- pretpostavka: $BPK_5=200$ mgO₂/l (200 g/m³)

$$BPK_5=200 \times 90 = 18\ 000 \Rightarrow 18\ 000/60 = 300 \Rightarrow 300 \text{ ES}$$

Ako će se realizirati odabrane potrošne norme, odvodnju fekalne vode bi trebalo dimenzionirati na 300 ES.

Odvodnja oborinskih voda

Oborinske vode prikupljaju se preko cestovnih kanala i slivnika u zasebne cjevovode smještene unutar koridora planirane prometnice te moraju proći kroz adekvatne separatore ulja i masti prije priključenja na sustav javne oborinske odvodnje.

Oborinske vode s parkirališta većih od 10 parkirnih mjesta, te većih radnih i manipulativnih površina prije priključenja na sustav javne oborinske odvodnje moraju proći odgovarajući predtretman na separatorima ulja i masti.

Radi smanjenja opterećenja sustava javne oborinske odvodnje i time i manjih dimenzija iste, predvidjeti da se oblikovanjem čestica i izgradnjom osigura što manji koeficijent otjecanja sa građevne čestice uz mogućnost da se vlastite oborinske vode sa „čistih“ površina upuštaju u teren na samoj građevnoj čestici putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta dimenzioniranih na način da se osigura sigurnost od plavljenja okolnog zemljišta i objekata. Isto je moguće učiniti i s oborinskim vodama s većih parkirnih površina (10PM) na čestici po ugradnji vlastitih separatora ulja i masti adekvatnih dimenzija.

Mreža odvodnje oborinskih voda izvodi se sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke, te slijedećim uvjetima:

- Priključni vodovi odvodne mreže moraju biti ukopani najmanje 80,0 cm ispod površine, odnosno uvijek ispod ostalih infrastrukturnih instalacija, osim cjevovoda za odvodnju sanitarnih otpadnih voda, na dubini prema važećim uvjetima nadležnih tijela
- Upuštanje oborinskih otpadnih voda s krovnih površina u recipijent (podzemlje/more) moguće je preko upojnog bunara na pripadajućoj čestici
- Nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda s krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda
- Prikupljanje oborinskih voda s prometnica i parkirališta vršiti putem slivnika i linijskih prihvatnih kanala opremljenih taložnikom; taložnik mora biti dostupan za čišćenje nadležnim službama
- U slučajevima kad je to opravdano iz sanitarnih te tehničko-tehnoloških razloga, može se omogućiti upuštanje oborinskih voda s krovnih površina u sustav oborinske odvodnje u sklopu prometnica ili u uređene povremene površinske tokove.

Prikaz odvodnje oborinskih voda dan je na grafičkom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.3. Vodnogospodarski sustav u mjerilu 1:1000.

3.5.4. Elektroopskrba

Na čitavom području Općine Marina kako je predviđeno programom razvoja elektroenergetske mreže planira se prebacivanje 10kV naponskog na 20kV, a unutar građevinskog područja isključivo kabliranjem. Planirane trafostanice 10(20)kV/04 izvodit će se prema potrebama korisnika odnosno prema zahtjevu za izgradnjom na dijelu područja.

Konzum gospodarske – ugostiteljsko turističke zone

Odabrani normativ iznosi 1 kW/ležaj pa je ukupni konzum $P_v = 200 \times 2,0 = 400$ kW.

Gubici snage na osnovi višegodišnjeg praćenja procjenjuju se na 10% pa prema tome vršno opterećenje iznosi $P_{vu} = P_v \times 1,1 = 440 \text{ kW}$.

Uz faktor snage 0,95 angažirana snaga na promatranom području iznosi na srednjenaponskoj razini $S_{vu} = P_{vu} \times 0,95 = 418 \text{ kVA}$.

Uz faktor snage 0,95 i faktor ekonomskog opterećenja transformatora 0,9 potrebna je instalirana snaga transformacije 10(20)/0,4 KV na području obuhvata:
 $S = 418 / (0,9 \times 0,95) = 500,35 \text{ kVA}$.

Uz usvajanje tipskih transformatora 10(20)/0,4 kV instalirane snage 630 kVA proizlazi da je u ovoj zoni potrebno izgraditi jednu transformatorsku stanicu 630 kVA s naslova elektroenergetske potrošnje ukupne i planirane izgradnje.

Za planiranu trafostanicu potrebno je osigurati 40 m² s neposrednim pristupom na javnu prometnu površinu.

Elektroopskrba je prikazana u grafičkom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.2. Telekomunikacije i energetski sustav 1:1000.

3.5.5. Plinoopskrba

Na području obuhvata Plana, planirana je izgradnja srednjetlačnih plinovoda max. radnog tlaka 4 bara predtlaka. Obzirom da na području Općine Marina ne postoji plinoopskrbna mreža, naknadno rješenje plinoopskrbne mreže neće se smatrati izmjenom ovog Plana.

Prilikom određivanja mjesta gdje će se skladištiti ili koristiti zapaljivi plinovi, odnosno mjesta gdje se namjerava obavljati prometovanje zapaljivim plinovima, na odgovarajući način, glede sigurnosnih udaljenosti primijeniti odredbe važećih propisa kojima se regulira problematika zapaljivih plinova.

Ulične plinovode izvoditi od atestiranih cijevi, tako da su isti postavljeni u zemlju da prosječna dubina polaganja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi iznosi za srednjetlačne plinovode 0,8 – 1,5 m, za niskotlačne plinovode 0,8 – 1,3 m, a za kućne priključke 0,6 – 1,0 m. Pri tome dubina polaganja ne bi smjela prijeći 2 m.

Plinovod položiti u rov na pripremljenu posteljicu od sitnog pijeska minimalne debljine 10 cm. Ispod cijevi ne smije biti kamenčića kako cijevi na tom mjestu ne bi nalijegale na njih, jer bi to zbog koncentracije nalijeganja uzrokovalo pucanje cijevi

Prilikom zatrpavanja zatrpati prvo slojem sitnog pijeska s najmanjom debljinom nadsloja iznad vrha cijevi 10 cm, a dalje zatrpavati u slojevima od po 30 cm uz propisno nabijanje. Na visini 30 cm od vrha cijevi postaviti traku za obilježavanje plinovoda s natpisom «POZOR PLINOVOD». Osim te trake postaviti i traku s metalnom žicom koja služi za otkrivanje trase plinovoda.

Kod izgradnje plinovoda potrebno je na plinovod u apsolutno najnižim točkama ugraditi posude za sakupljanje kondenzata. Predvidjeti blokiranje pojedinih sekcija plinovoda zbog sigurnosnih razloga u slučaju havarije, ispitivanja, ispuhivanja nečistoće ili pri puštanju plinovoda u rad.

Sekcije plinovoda međusobno odijeliti zapornim tijelima. Osigurati propisane sigurnosne udaljenosti od elektroenergetskih vodova, plinovoda, cjevovoda kanalizacije, kao i njihovih postrojenja.

Plinske kotlovnice projektirati i izvoditi sukladno odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za projektiranje, gradnju, pogon i održavanje plinskih kotlovnica («Sl.list» br. 10/90 i 52/90.), koji se primjenjuje temeljem članka 20. Zakona o tehničkim zahtjevima za proizvode i ocjeni sukladnosti.

U prvom, početnom razdoblju, do potpunog razvoja magistralnog plinskog sustava moguća je distribucija sa zrakom miješanim ili isparenim UNP-om potrošačima, kako široke potrošnje, tako i industrijsko-komunalnim potrošačima.

Ukapljeni naftni plin (UNP) je smjesa tekućeg propana i butana. Ova se smjesa u postrojenju za miješanje UNP sa zrakom pretvara u medij koji po svojim tehnokonomskim karakteristikama odgovara prirodnom plinu.

Prikaz plinske mreže dan je na grafičkom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.2. Telekomunikacije i energetska sustav u mjerilu 1:1000.

3.6. Uvjeti korištenja uređenja i zaštite površina

Područje obuhvata Plana predstavlja gotovo potpuno neizgrađen prostor ugostiteljsko turističke namjene.

Urbanističkim planom nastoji se podići standard područja sanacijom, uređivanjem i urbanom obnovom djelomično izgrađenog prostora te neizgrađene dijelove dovesti na razinu koja zadovoljava standarde urbanog stanovanja s rješenjem prometne i komunalne infrastrukture.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

U obuhvatu Plana za površinu ugostiteljsko-turističke namjene (T2 – turističko naselje) predviđeni su (u grafičkom dijelu Urbanističkog plana uređenja turističkog naselja Ošljak, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje, 4.2. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000) slijedeći načini gradnje:

Gradnja građevina je moguća unutar gradivog dijela prostorne cjeline.

Gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te ugrađeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, i tradicionalnim načinom izgradnje: preporuča se upotreba kamena na fasadama, kameno zide (ograde) i sl.. Fasade moraju biti bojane u svijetlim tonovima, prevladavajuća je bijela boja.

Ugostiteljsko - turističke građevine smještaju se unutar prostornih cjelina T2-A, T2-B i T2-C.

Gradnja ugostiteljsko turističkih građevina planira se prema slijedećim uvjetima:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,3
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice je 0,8
- najmanje 40% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- potrebno je osigurati potrebni broj parkirališnih/garažnih mjesta prema Odredbama ovog Plana
- na parkiralištima osigurati potrebni broj mjesta za vozila osoba s teškoćama u kretanju (najmanje 5% od potrebnog broja parkirališnih mjesta)
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina
- prilikom projektiranja posebno se mora voditi računa da se osigura višu kategoriju smještajnih kapaciteta, a adekvatno tome i nivo pratećih sadržaja (športskih, rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih i zabavnih)
- minimalna udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi minimalno $H/2$, ali ne manje od 3,0 m.
- Udaljenost građevine od prometne površine je najmanje $H/2$, a ne može biti manja od 5,0 m. U smislu određivanja udaljenosti građevine granice čestice H je visina građevine.
- Gradnja zgrada je moguća unutar gradivog dijela prostorne cjeline

Unutar prostorne cjeline T2-A, planirana je gradnja ugostiteljsko-turističke građevine tipa hoteli (hotel, aparthotel, pansion i sl.), te pratećih komplementarnih turističkih sadržaja kompatibilnih sa osnovnom turističkom namjenom i centralnog parkirališta,

Prateći sadržaji kompatibilni sa osnovnom turističkom namjenom su: parkirališta, kongresna dvorana, casino, površine za rekreaciju (različita igrališta, dvorane, zatvoreni i otvoreni bazen i dr.), sadržaji potrebni za zdravstveni turizam, zabavni, ugostiteljski, trgovački sadržaji i sl.

Posebni uvjeti gradnje unutar prostorne cjeline T2-A:

- maksimalna katnost hotela je $Po(S)+P+3$
- maksimalna visina hotela je 17 m
- dozvoljena je gradnja više podrumskih etaža
- objekti pratećih sadržaja kada se grade izvan gabrita građevine osnovne namjene mogu imati najveću katnost maksimalno $Po+P$ i visinu 5m ili $P+1$ i visinu 6m
- parkirališna mjesta za potrebe hotela osiguravaju se na centralom parkirališt prikazanom kartografskim prikazima.

Unutar prostornih cjelina T2-B i T2-C planirana je gradnja vila*, te pratećih komplementarnih turističkih sadržaja kompatibilnih sa osnovnom turističkom namjenom. Unutar prostorne cjeline T2-B može se graditi max. 7 vila. Unutar prostorne cjeline T2-C može se graditi max. 9 vila.

Prateći sadržaji kompatibilni sa turističkom namjenom su: parkirališta, površine za rekreaciju, različita igrališta, otvoreni bazen i i sl.

Posebni uvjeti gradnje unutar prostorne cjeline T2-B i T2-C:

- maksimalna katnost vila je P+1, uz mogućnost gradnje podruma (Po) ili suterena (S), ovisno o nagibu terena
- maksimalna visina vila je 9 m
- svaka pojedina vila smatra se jednom smještajnom jedinicom po principu jedna vila jedan ključ
- svaka pojedina vila ima najviše 6 kreveta
- vile se grade kao samostojeće
- krov može biti ravni ili kosi. Nagib kosog krova mora biti od 18° do 26°
- objekti pratećih sadržaja kada se grade izvan gabrita građevine osnovne namjene mogu imati najveću katnost maksimalno Po+P i visinu 5m ili P+1 i visinu 6m

** "Vila je smještajna samostalna turistička jedinica, u pravilu višega standarda, a u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Tako shvaćena vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu naseljskih struktura ("grozdova"), a mogući su i posebni atipični slučajevi. Vila podliježe kategorizaciji."; definicija sukladno: KRITERIJI ZA PLANIRANJE TURISTIČKIH PREDJELA OBALNOGA PODRUČJA MORA ; SAVJET PROSTORNOG UREĐENJA; Zagreb, lipanj 2009.; ISBN 978-953-6793-48-8*

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

Prema podacima iz Prostornog plana uređenja Općine Marina, na području obuhvata Plana nema zaštićenih kulturno povijesnih cjelina kao ni pojedinačnih objekata.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove je dužna prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja Ekološke mreže i to: Područje očuvanja važna za ptice – POP HR1000027 Mosor, Kozjak i Trogirska Zagora, te Područje očuvanja važna za vrste i stanišne tipove - POVS HR201363 zaleđe Trogira, sve kako je prikazano na grafičkom prilogu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Za Prostorni plan uređenja Općine Marine izrađena je **Strateška procjena utjecaja na okoliš**. Strateška procjena utjecaja na okoliš izrađena je od "Zeleni servis d.o.o. - Stručni poslovi zaštite okoliša" iz Splita, u veljači 2017. godine.

Utjecaj na ekološku mrežu

POP HR1000027 Mosor, Kozjak i Trogirska zagora

Izgradnjom zone, tijekom izvođenja radova, privremeno će se utjecati na ptice s ovog područja koje će izbjegavati ovu lokaciju tijekom radova, međutim utjecaj se smatra prihvatljiv, jer je ograničenog vremena trajanja. Tijekom korištenja očekuje se da će ptice izbjegavati ovo područje, ali im preostaje dovoljno okolnog prostora za obitavanje i lov pa se utjecaj na ciljne vrste područja EM HR1000027 Mosor, Kozjak i Trogirska zagora smatra prihvatljivim.

Analizom utjecaja izgradnje zone Ošljak na područje ekološke mreže POP HR1000027-Mosor, Kozjak i Trogirska zagora, zaključuje se kako će tijekom izgradnje nastati privremeni utjecaj, koji će biti ograničen na vrijeme trajanja radova.

POVS HR2001363 Zaleđe Trogira

Izgradnjom zone može se očekivati utjecaj na stanišni tip (NKS kod C.3.6.) kamenjarski pašnjaci i suhi travnjaci eu- i stenomediterana. (Natura stanište 6220*).

Usporedbom površine na koju će se utjecati i ukupne površine Natura područja 6220* na području ekološke mreže HR2001363 Zaleđe Trogira, dobiven je sljedeći izračun:

$(5 \text{ ha} / 3900 \text{ ha}) * 100 = \text{cca. } 0,12\%$ utjecaja na ukupnu površinu Natura staništa 6220*

Izračunom površina koje će se zauzeti, smatra se da je utjecaj prihvatljiv za ciljno stanište područja EM te se ne očekuje da će značajno utjecati na cjelokupnost ovog Natura staništa, unutar područja HR2001363 Zaleđe Trogira.

Utjecaj od zauzimanja staništa prilikom izgradnje turističke zone Ošljak može se umanjiti provedbom mjera zaštite i pravilnom organizacijom gradilišta, bez širenja manipulativnih površina i bespotrebnog uklanjanja autohtone vegetacije te korištenjem autohtonog raslinja pri uređenju okoliša objekata.

Prije početka građenja potrebno utvrditi stvarno stanje ovog staništa na terenu, a prilikom gradnje i uređenja turističke zone Ošljak manipulativne površine smanjiti na minimum, a sve površine oko objekata uređivati korištenjem vrsta specifičnih za ovaj stanišni tip, odnosno zadržati što više površina oko objekata u izvornom stanju.

3.8. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Zrak

U cilju poboljšanja kakvoće zraka određuju se i sljedeće mjere i aktivnosti na području obuhvata Plana:

- osigurati protočnost prometnica
- osigurati dovoljnu količinu zelenila unutar zone
- koristiti tzv. čiste energente
- uz prometnice postavljati zaštitno zelenilo

Voda

Glavni izvori onečišćenja na području obuhvata Plana bit će otpadne vode iz ugostiteljsko turističkih djelatnosti.

Zbog zaštite i sprječavanja nepovoljnih utjecaja na podzemne vode potrebno je poduzimati slijedeće mjere i aktivnosti:

- planiranje i gradnja građevina za odvodnju otpadnih voda i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda;
- usvojen je razdjelni sustav kanalizacije, kao optimalan i sigurniji za zaštitu okoliša;
- ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije, a po potrebi i taložnika;
- usvojen zatvoreni sustav odvodnje kanalizacije;
- usvojen je odgovarajući kapacitet sustava odvodnje koji osigurava potrebnu zaštitu okoliša, ljudi i njihove imovine;
- zabrana, odnosno ograničenje ispuštanja opasnih tvari propisanih uredbom o opasnim tvarima u vodama;
- kontrolirano odlaganje otpada
- povećati udio zelenih, vodopropusnih površina u cilju poboljšanja režima oborinske odvodnje područja.

Područje obuhvata Plana nalazi se dijelom na području III. zone sanitarne zaštite izvorišta Rimski bunar.

Treća zona sanitarne zaštite obuhvaća područje u smjeru dotoka u kojem se nalaze privilegirani tokovi podzemnih voda, gdje je vrijeme tečenja vode do izvorišta od 10 sati do 10 dana. Unutar treće zone sanitarne zaštite zabranjeno je: građenje industrijskih građevina i korištenje postojećih koje koriste ili ispuštaju štetne i opasne tvari, uskladištenje i prosipanje otrovnih i štetnih tvari, ispuštanje otpadnih voda i bacanje otpada u ponore, izgradnja deponija za odlaganje otpadnih tvari iz domaćinstva, industrijskih, poljoprivrednih i drugih djelatnosti, gradnja građevina za utovar, istovar i manipulaciju štetnih i opasnih tvari, iskorištavanje mineralnih sirovina protivno propisima, izgradnja farmi za uzgoj krupne stoke i peradi bez posebnih mjera zaštite podzemnih voda, uskladištenje nafte i naftnih derivata bez prethodno obavljenog hidrogeološkog mikrozoniranja i obavljanje ostalih djelatnosti koje mogu ugroziti kvalitetu podzemnih voda.

Tlo

Tlo se onečišćuje na više načina, a zbog zaštite i sprječavanja ovakvih nepovoljnih utjecaja na tlo potrebno je poduzimati slijedeće mjere i aktivnosti:

- dugoročno kvalitativno i kvantitativno osigurati i održavati funkcije tla, primjereno staništu, smanjenjem uporabe površina, izbjegavanjem erozije i nepovoljne promjene strukture tla, kao i smanjenjem unošenja štetnih tvari
- izgradnju građevina, objekata, prometnica i sl. planirati na način da se nepovratno izgubi što manje tla.

Buka

Radi zaštite od buke potrebno se pridržavati važeće zakonske regulative prilikom izgradnje novih građevina.

Smanjenje buke postići će se upotrebom odgovarajućih materijala kod gradnje građevina, njihovim smještajem u prostoru te postavljanjem zona zaštitnog zelenila prema izvorima

buke, a prvenstveno prema jačim prometnicama.

Otpad

Općina Marina komunalni otpad odlaže na odlagalište Grada Splita "Karepovac" i odlagalište Grada Trogira „Vučje Brdo“ Plano.

Na području obuhvata Plana postupanje s otpadom treba biti u skladu s odredbama važećeg Zakona o otpadu.

Prostor za odlaganje otpada na pojedinoj građevnoj čestici mora biti postavljen na za to odgovarajuće dostupno i zaštićeno mjesto.

Zbrinjavanje komunalnog otpada treba organizirati odvozom koji će se vršiti prema komunalnom redu komunalnog poduzeća nadležnog za tu djelatnost.

Građevinski otpad koji će nastati kod gradnje na prostoru obuhvata Plana zbrinjavat će se u skladu s Zakonom o otpadu, odvozom na određenu deponiju.

Obvezno je kompostiranje organskog otpada i poštivanje načela odvojenog prikupljanja otpada i ponovne uporabe.

Zaštita od požara

Potrebno je poštivati sljedeće mjere zaštite od požara:

Pri projektiranju mjera zaštite od požara posebno voditi računa o:

- mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine
- sigurnosnim udaljenostima između građevina ili njihovom požarnom odjeljivanju,
- osiguranju pristupa i operativnih površina za vatrogasna vozila,
- osiguranju dostatnih izvora vode za gašenje, uzimajući u obzir postojeće i nove

Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku, a u dijelu posebnih propisa gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se priznate metode proračuna i modela. Posebnu pozornost obratiti na:

- Uvjete za vatrogasne prilaze ili pristupe ili prolaze vatrogasne tehnike do građevine projektirati u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br.35/94, 142/03).
- Otpornost na požar i druge zahtjeve koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara projektirati prema Pravilniku o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN br.29/2013).
- Mjesta postavljanja hidranata i međusobna udaljenost hidranata utvrđuje se sukladno odredbama Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br.08/06).
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br.35/94, 142/03)
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN 29/2013)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 08/06).
- Garaže projektirati prema austrijskim standardu OIB-Smjernice 2.2 Protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama, 2011.
- Sprinkler uređaj projektirati shodno njemačkim smjernicama VDS, 2008.
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99).

- Trgovačke sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama; austrijskim standardom TRVB N 138 - Prodajna mjesta građevinska zaštita od požara ili američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2012.).
- Športske dvorane projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2012.).
- U slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br. 108/95, 56/2010).

Sve druge mjere zaštite od požara definirane su važećim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku, te ih sukladno tome i primjeniti, a u dijelu posebnih propisa gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se priznate metode proračuna i modela prema čl.25 stavak 3. Zakona o zaštiti od požara (NN 92/2010)

Elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okna i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijske vodove, vatrootporna i dimnonepropusna vrata i prozore, zatvarače za zaštitu od požara, ostakljena otporna prema požaru, pokrov, podne obloge i premaze projektirati i izvesti u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102, odnosno priznatim pravilima tehničke prakse prema kojem je građevina projektirana. Za ugrađene materijale pribaviti ispravu od ovlaštene pravne osobe o požarnim karakteristikama.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovšta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Sve druge mjere zaštite od požara definirane su važećim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku, te ih sukladno tome i primjeniti, a u dijelu posebnih propisa gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se priznate metode proračuna i modela prema čl.25 stavak 3. Zakona o zaštiti od požara (NN 92/2010).

Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave Splitsko -dalmatinske kojim se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara, te na osnovu istih izraditi elaborat zaštite od požara koji će biti podloga za izradu glavnog projekta.

U glavnom projektu, unutar programa kontrole i osiguranja kvalitete, navesti norme i propise prema kojima se dokazuje kvaliteta ugrađenih proizvoda i opreme glede zaštite od požara, utvrditi odredbe primijenjenih propisa i normi u svezi osiguranja potrebnih dokaza kvalitete ugrađenih konstrukcija, proizvoda i opreme, kvalitete radova, stručnosti djelatnika koji su tu ugradnju obavili, kao i potrebnih ispitivanja ispravnosti i funkcionalnosti.

Zaštita od potresa

Prostor obuhvata Plana prema seizmičkim kartama nalazi se dijelom u sedmoj i dijelom u osmoj seizmičkoj zoni stupnja intenziteta prema Mercali Cancani Sieberg uz 63% vjerojatnosti pojave.

Izgradnja i saniranje građevina treba se provoditi u skladu s zakonskom regulativom za protupotresnu izgradnju.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti opisane su u zasebnom elaboratu pod imenom „Plan urbanističkih mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti“ koji je sastavni dio ovog Plana.

Nesmetano kretanje invalidnih osoba

Pristupne putove treba predvidjeti da je moguć pristup invalida do svih građevina preko skošenih rubnjaka. Kod projektiranja potrebno je pridržavati se važećih propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje urbanističko-arhitektonskih barijera u urbanističkom planiranju i projektiranju.