

F. SAŽETAK ZA JAVNOST

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA JELSA

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
POSLOVNE ZONE VRBOSKA-JUG**

SAŽETAK ZA JAVNOST

ožujak, 2014.

SADRŽAJ:

1. POLAZIŠTA	2
2. CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA.....	5
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	7

1. POLAZIŠTA

Na temelju Prostornog plana uređenja općine Jelsa ("Službeni glasnik općine Jelsa" broj 05/2008, u daljem tekstu: PPUO) Općinsko vijeće Općine Jelsa donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Vrboska-Jug, koja je objavljena u "Službenom glasniku općine Jelsa" broj 5/13.

Ocjena stanja u obuhvatu plana

Površina na kojoj se predviđa izrada Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Vrboska-Jug (u nastavku teksta: Plan), smještena je u južnom dijelu naselja Vrboska. Područje obuhvata Plana je neizgrađeno, osim starih suhozida i gomila, te većim dijelom nasađeno vinogradima i manjim dijelom maslinama, a jedan dio je zapušten i obrastao travom i makijom. Teren je pretežito ravan. Postoje neznatna ograničenja koja određuju planska rješenja.

Prostorni obuhvat Plana je područje površine 0,73 ha. Prema kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina, PPUO-a, obuhvat Plana se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja Vrboska i označen je oznakom K - gospodarska namjena - poslovna, dok je u kartografskom prikazu br. 4.18. Građevinska područja, PPUO-a, namjena tog područja određena prema pretežitosti na namjenu K3 - komunalno-servisnu.

Obveze iz planova šireg područja

Namjena građevina unutar građevinskog područja gospodarske - poslovne namjene

Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije, broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13 u nastavku teksta: PPŽ) čl. 78. ubraja u gospodarske djelatnosti poslovne namjene sljedeće: manji pogoni proizvodnje, obrade i prerade, obrtništvo, skladišta, servisi, komunalne, trgovački centre, slobodne zone i druge usluge, koje nemaju izražen nepovoljni utjecaj na okoliš.

Prema PPŽ čl. 83. st. 2. podst. 2. građevinska područja gospodarske - poslovne namjene (K) (uslužna, komunalno-servisna, obrtnička, trgovački centri, slobodne zone i sl.), prema pretežitosti namjene određuju se na sljedeći način :

- pretežito uslužna K1
- pretežito trgovačka K2
- komunalno-servisna K3
- pretežito reciklažna K4
- mješovite zone pretežito poslovne K5

Prostorni plan uređenja općine Jelsa, čl. 61. st. 2.: U gospodarskim zonama mogu se planirati i graditi:

- manji pogoni proizvodnje, obrade i prerade prvenstveno poljoprivrednih proizvoda
- skladišta,
- vinski podrumi,
- uljare,
- servisi,

- trgovački centri,
- objekti komunalnih službi,
- slobodne zone,
- uslužne djelatnosti, te
- ostale slične djelatnosti.

st. 3. UPU-om će se izvršiti detaljnije razgraničenje na područja namijenjena zanatstvu, uslužnim (K1), trgovačkim (K2) i komunalno-servisnim djelatnostima (K3), te utvrditi vrsta i namjena građevina koje se mogu planirati i graditi, kao i način korištenja i uređenja, te zaštitne mjere unutar ovih područja.

st. 4. Isključena je izgradnja i planiranje građevina s izraženim nepovoljnim utjecajem na okoliš i većim izvorima zagađenja i industrijskih pogona.

Prometna i komunalna infrastruktura

Prometna infrastruktura

Unutar sjeverozapadnog ruba obuhvata Plana prolazi razvrstana prometnica, lokalna cesta L67192, koja u smjeru sjeveroistoka od zone obuhvata Plana vodi u centar naselja Vrboska, a u smjeru jugozapada se spaja sa županijskom cestom Ž-6205 - Vrboska. S ove prometnice, otprilike 250-ak metara prije ulaza u izgrađeni dio naselja Vrboska, pristupa se u predmetnu zonu. Uz lokalnu cestu L67192 ne postoje zasebne površine za kretanje pješaka. Unutar obuhvata Plana postoji samo pristupni makadamski putovi.



Prikaz 1. ODLUKA O RAZVRSTAVANJU JAVNIH CESTA (NN 44/12 i 130/12)

U naselju Vrboska smještena je područna telefonska centrala s odgovarajućom telefonskom mrežom, ali ista nije dovedena do područja obuhvata Plana.

Komunalna infrastruktura

Unutar obuhvata Plana ne postoji izvedena nikakva komunalna infrastruktura. Najbliži mogući izvor električne energije su električni vodovi naselja Vrboska te 10 kV vodovi od kojih jedan prolazi cca 100 m zapadno, a drugi cca 160 m istočno od središta područja obuhvata Plana.

Vodoopskrbna mreža položena je unutar naselja Vrboska i udaljena je od središta obuhvata Plana na cca 200 m.

Naselje Vrboska, pa tako i površine unutar obuhvata Plana, još nemaju izvedenu mrežu javne kanalizacije, već se otpadne vode rješavaju individualno.

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

Prirodne i ambijentalne vrijednosti

Područje obuhvata Plana se nalazi unutar područja europske ekološke mreže Natura 2000: područje očuvanja značajno za ptice "Srednjedalmatinski otoci i Pelješac" (HR1000036).

Stoga se uređenje zone obuhvata Plana treba planirati tako da se u najvećoj mogućoj mjeri očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti korištenjem materijala i boja prilagođenim prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.

Prilikom ozelenjavanja područja obuhvata potrebno je koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

Kulturna baština

Temeljem čl. 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, ako se prilikom radova iskopa na predmetnom području pronađu ostaci koji ukazuju na postojanje arheološkog lokaliteta, sve radove neophodno je odmah obustaviti te o predmetnom pronalasku obavijestiti konzervatorski odjel u Splitu.

2. CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Osnovni cilj Plana je, sukladno PPUO Jelsa, odrediti elemente za izdavanje akata za provođenje Plana i time ostvariti pretpostavke za kvalitetan smještaj planiranih zahvata u prostoru i to:

- odrediti osnovu namjene površina unutar zone obuhvata plana
- odrediti osnovnu prometnu (promet i promet u mirovanju) i komunalnu infrastrukturu,
- odrediti mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- odrediti uvjete za uređenje i korištenje površina i građevina,
- odrediti zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.

Programska polazišta izrade Plana temelje se na potrebi svrhovitog korištenja i zaštite prostora.

Glavne mjere Plana za ostvarenje zadanog cilja biti će:

- odrediti zahvate u prostoru koji će omogućiti gradnju u građevinskom području poslovne namjene,
- osnova namjene površina i prikaz površina javne namjene,
- razmještaj djelatnosti u prostoru,
- osnova prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- uređenje zelenih površina,
- uvjeti uređenja i korištenja površina i građevina,
- zahvati u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.

Promet i razvoj infrastrukturnih sustava

Za daljnji razvoj i opremanje planirane Poslovne zone potrebno je izgraditi novu i urediti postojeću prometnu mrežu kao i ostalu komunalnu infrastrukturu. Poslovnu zonu treba opremiti suvremenim prometnicama i ostalom komunalnom infrastrukturom kako bi se ovdje mogle smjestiti, izgraditi i razvijati djelatnosti određene osnovnom namjenom ove zone.

Cestovni i pješački promet

Osnovni ciljevi uređenja područja obuhvata Plana u smislu prometa su osiguravanje kvalitetnog pristupa do predmetne zone s javne razvrstane prometnice L67192 (Vrboska – Ž6205) planiranim građevinama te uređivanje i rekonstrukcija postojeće prometne infrastrukture u svrhu povećanja sigurnosti odvijanja prometa ovim dijelom prostora te povećanje ekonomičnosti i funkcionalnosti cijeloga sustava:

- Plan treba ponuditi rješenje pristupa području obuhvata Plana s javne razvrstane prometnice;
- definirati uvjete formiranja površina za promet u mirovanju predmetne zone;
- odrediti površine za kolni i pješački promet kroz zonu u svrhu osiguranja pristupa javno prometnoj površini za sve korisnike ove zone.

Telekomunikacije

Osnovni ciljevi razvitka telekomunikacijske mreže na području Poslovne zone je ovu zonu opremiti suvremenom telekomunikacijskom infrastrukturom.

Komunalna infrastruktura

Razvoj i opremanje zone obuhvata Plana zahtijevat će izgradnju nove komunalne infrastrukture unutar zone i unapređenje postojeće u njezinom okruženju.

Elektroopskrba

U cilju sigurne opskrbe Poslovne zone električnom energijom ispitat će se mogućnost priključenja ove zone na postojeće najbliže 0,4 kV vodove naselja Vrboska. Treba omogućiti smještaj novog transformatorskog postrojenja koji bi se, ovisno o potrebama budućeg razvoja, omogućilo povezivanje s obližnjim 10 kV vodovima.

Potrebno je predvidjeti i mogućnost proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora.

Vodoopskrba

Za kvalitetni razvoj unutar obuhvata Plana i za uključivanje svih budućih korisnika zone u sustav vodoopskrbe potrebno je prvenstveno osigurati nove vodoopskrbne cjevovode. Potreban je interni sustav vodoopskrbe zone povezan sa sustavom vodnog gospodarstva šireg prostora Vrboske. Zadovoljavajuće postojane količine vode treba osigurati računajući na opskrbu pitkom vodom, vatrogasne potrebe i tehnološke potrebe. Za tehnološke potrebe treba prikupljati i oborinske vode.

Odvodnja

Osnovni cilj je za cijelo naselje Vrboska izgradnja vodonepropusnog kanalizacijskog sustava s odgovarajućim pročišćavanjem otpadnih voda prije njezinog upuštanja u more. Treba računati na razdjelni sustav odvodnje kojim će se prikupljati i rješavati sanitarne otpadne vode odvojeno od oborinskih otpadnih voda.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovna namjena prostora na području Poslovne zone Vrboska-Jug je gospodarska namjena - poslovna, razgraničena prema pretežitosti na komunalno servisnu namjenu (oznaka K3) te manji dio zone je opće poslovna namjena (oznaka K). Osnovnu namjenu nadopunjuju zaštitne zelene površine (Z), površine infrastrukturnih sustava (IS) te javne prometne površine.

Namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu Plana, list 1. Korištenje i namjena površina.

Program gradnje i uređenja prostora

Pod površinama označenom oznakom K3 podrazumijeva se površina unutar koje je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim zgradama smjestiti zgrade poslovne, pretežito komunalno - servisne namjene.

Pod građevinama komunalno servisne namjene podrazumijevaju se poslovne građevine komunalnih službi te razni servisi.

Pod površinama opće poslovne namjene, označenim oznakom K podrazumijevaju se površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim zgradama smjestiti zgrade poslovne namjene s jedinstvenim ili mješovitim djelatnostima kao što su manji pogoni proizvodnje, obrade i prerade prvenstveno poljoprivrednih proizvoda, vinski podrumi, uljare, uslužne, uredske, trgovačke i ugostiteljske djelatnosti iz skupine restorana i barova i sl.

Kod ovih djelatnosti se prema kriterijima određenim posebnim propisima ne smiju javljati posljedice štetne po ljudsko zdravlje i okoliš, kao što su prekomjerne emisije onečišćenja zraka, vode i tla, buke, neugodnih mirisa, vibracija, zračenja i sl. Zabranjena je izgradnja građevina s izraženim nepovoljnim utjecajem na okoliš i koje su izvori zagađenja.

Na površinama iz stavka 1. ovog članka, ukoliko se na istoj građevnoj čestici planira više poslovnih djelatnosti ne uvjetuje se postotak sadržaja osnovne djelatnosti.

Moguće je planirati nužne stambene kapacitete za zaposleno osoblje do 10% BRP građevine, od toga najviše 70 m².

Da bi se omogućio pristup sa svake građevne čestice na prometnu mrežu i/ili da se omogući parcelacija radi formiranja novih, logično raspoređenih građevnih čestica, ucrtane su u kartografske prikaze Plana, postojeće i planirane prometne površine.

Zaštitne zelene površine

Zaštitne zelene površine (oznaka Z) su negradive površine koje tvore izvorni prirodni ili kultivirani krajobraz unutar kojih je predviđeno održavanje postojećeg biljnog fonda i sadnja autohtonog bilja.

Potrebno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i u najvećoj mogućoj mjeri postojeću konfiguraciju terena te postojeće suhozide. U slučaju ozelenjavanja, koristiti autohtone vrste, da bi se u najvećoj mogućoj mjeri sačuvala prirodna baština.

Na zaštitnim zelenim površinama ne mogu se graditi nikakve građevine izuzev održavanja postojećih suhozidnih ograda, kamenih podzida i gomila te gradnja infrastrukturnih objekata i uređaja te onih građevina za koje nije potreban akt kojim se odobrava građenje.

Plan prometnih i ostalih komunalnih infrastrukturnih sustava

Planom su predviđene površine za promet vozila i pješaka te koridori s mrežama ostale komunalne infrastrukture, kao i izdvojene površine za smještaj građevina komunalne infrastrukture (IS).

Cestovne površine

Pristup vozilima u Poslovnu zonu moguć je s postojeće lokalne ceste L67192 koja tangira ovu zonu. Pristup će biti moguć na dva mjesta priključka na kojima će se rekonstruirati postojeća cesta kako bi se omogućio pristup vozilima do svih građevnih čestica u Poslovnoj zoni, tako da se zadovolji sigurnost prometa.

Unutar Poslovne zone Vrboska-Jug moguće je predvidjeti i unutarnje prometnice uz udovoljavanje normi za takve građevine. Ove prometnice mogu biti cestovne i pješačke površine.

Minimalna širina poprečnog profila unutarnjih cesta je 5,00 m, s time da su prometne trake za obostrani promet širine 2X2,50 m, a za jednosmjerni promet širine 4,5 m (iznimno 3,0 m).

Sve prometne površine osigurat će pristup vatrogasnim vozilima i zadovoljavat će uvjete primjerene korištenju osoba s poteškoćama u kretanju.

Pješačke površine se mogu izvoditi uz cestovne površine ili kao zasebne pješačke površine.

Promet u mirovanju

Na svakoj građevnoj čestici izvest će se, sukladno normativima iz ovog Plana, odgovarajući broj parkirališta za osobne automobile, kao i za teretna vozila. Potrebno je najmanje 5 parkirališnih mjesta na svakoj građevnoj čestici.

Telekomunikacijska mreža

Građevine u Poslovnoj zoni opremiti će se suvremenom javnom telekomunikacijskom infrastrukturom i s njom povezanom opremom. Pri tome se prvenstveno računa na nepokretnu zemaljsku telekomunikacijsku vezu. Ona će se vezati na postojeću kabelsku kanalizaciju čije je ishodište u područnoj telefonskoj centrali naselja Vrboska.

Elektroopskrba i javna rasvjeta

U svrhu postojane kvalitetne opskrbe električnom energijom Poslovne zone, Planom je predviđena mogućnost rješenja u fazama. Prvobitno će se zona priključiti na jedan od najbližih postojećih 0,4 kV električnih vodova. Ukoliko buduće potrebe za električnom energijom budu zahtijevale, Plan predviđa unutar Poslovne zone mogućnost smještaja trafostanice 10(20)/04 kV. Poslovnu zonu moguće je istovremeno opskrbiti sa dva izvora električne energije te tako postići njezino sigurnije napajanje.

Na području obuhvata Plana omogućava se gradnja i postavljanje uređaja za proizvodnju energije iz dopunskih i obnovljivih izvora.

Uz kolne i pješačke prometnice u obuhvatu Plana postavlja se javna rasvjeta, koja se izvodi tako da se njihovim svjetlom ne ometaju ptice.

Vodoopskrba

Opskrba vodom predviđena je priključenjem na javni vodoopskrbni sustav naselja Vrboska. Ovaj priključak će se izvesti na postojeći vodovodni cjevovod u vodovodnom oknu najbližem ulazu u Poslovnu zonu. Količina i tlak vode će omogućiti opskrbu zone pitkom vodom i vodom za vatrogasne potrebe.

Vodoopskrbni cjevovod se polaže uz postojeću lokalnu cestu (L67192). Cjevovodi se unutar Poslovne zone polažu uz kolne i pješačke površine i ispod zelenih površina na odgovarajućoj dubini.

Vodoopskrba tehnološkom vodom osigurat će se prvenstveno prikupljanjem oborinske vode u odgovarajuće spremnike. Ova voda će se koristiti i u izvanrednim situacijama.

Odvodnja voda

Odvodna kanalizacija unutar obuhvata Plana rješava se kao razdjelni sustav odvodnje. Posebnim cjevovodima prikupljaju se sanitarne otpadne vode odvojeno od oborinske vode.

Dok se ne izgradi sustav javne kanalizacije naselja Vrboska, sanitarne otpadne vode Poslovne zone prikupljat će se i pročišćavati individualnim sustavima izvedenim na vlastitim građevinskim česticama ili zajedničkim sustavom za više građevinskih čestica unutar Poslovne zone.

Kanalizacijski sustav Poslovne zone projektira se i izvodi tako da se po izvedbi javne kanalizacije naselja Vrboska može jednostavno na nju priključiti. Cijeli kanalizacijski sustav Poslovne zone izvodi se kao vodonepropustan.

Oborinske vode s krovova građevina Poslovne zone prikupljat će se u posebne spremnike i koristiti za tehnološke potrebe. U izvanrednim situacijama te će se vode koristiti za piće ili za vatrogasne potrebe.

Oborinske vode s manipulativnih, parkirališnih i prometnih površina, također je moguće prikupljati i nakon obrade u odgovarajućim taložnicama koristiti za potrebe zalijevanja i pranja vanjskih površina.

Iskaz osnovnih površina

ZONA / namjena površina	POVRŠINA		
	ha	%	
Gospodarska namjena – poslovna	<i>Komunalno servisna (K3)</i>	0,35	47,94
	<i>Opće poslovna (K)</i>	0,28	38,36
Ukupno poslovna namjena	0,63	86,30	
Zaštitne zelene površine (Z)	0,02	2,74	
Površine infrastrukturnih sustava (IS)	0,01	1,37	
Prometne površine	0,07	9,59	
SVEUKUPNO OBUHVAT PLANA	0,73	100,00	