

II OBRAZLOŽENJE

0. Uvodna razmatranja

Urbanistički plan uređenja „1“ (dalje: Plan) izrađen je temeljem Prostornog plana uređenja Općine Lumbarda (Službeni glasnik Općine Lumbarda 2/03, 3/03-ispr., 2/08, 5/13, 10/15, 3/17; dalje: PPUO) te Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja „1“ (Službeni glasnik Općine Lumbarda 2/18, 4/19; dalje: Odluka o izradi).

Osnova programskih ciljeva Plana utvrđena je Odlukom o izradi te se odnosi na utvrđivanje osnovnih uvjeta provedbe planiranih zahvata u prostoru, a što podrazumijeva utvrđivanje prostornih cjelina unutar kojih su propisani uvjeti smještaja, gradnje i/ili uređenje zgrada, građevina i površina. Planom je, također potrebno utvrditi prostorne cjeline za gradnju i uređenje površina javne namjene i površina prometnih sustava.

Obuhvat Plana utvrđen je i ucrtan u kartografskim prikazima PPUO-a kao obuhvat Urbanističkog plana uređenja „1“ približne površine 1,36 ha. Predmetno područje predstavlja neuređeni neizgrađeni dio građevinskog područja te je sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19; dalje: Zakon) za isto obvezna izrada urbanističkog plana uređenja, kao preduvjet realizacije zahvata u prostoru. Slijedom navedenog, postupkom izrade i donošenja Plana omogućuje se svrhovita i racionalna realizacija sadržaja mješovite – pretežito stambene namjene.

1. Polazišta

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

Obuhvat Plana smješten je krajnjem sjevernom obalnom dijelu Općine Lumbarda te u neposrednoj blizini granice s Gradom Korčulom. Izdvojeni dio Soline građevinskog područja naselja Lumbarda, čiji je neizgrađeni i neuređeni dio u cijelosti obuhvaćen Planom, nastavlja se na građevinsko područje naselja u Gradu Korčuli.

Značaj aktivacije predmetnog obuhvata leži u potrebi planiranja površina za zadovoljenje stambenih potreba lokalnog stanovništva kao i namjera investiranja u izgradnju stambene i mješovite namjene na području Općine Lumbarda. Nadalje kao jedna od polaznih točaka formiranja prostorno-planskih rješenja Plana prepoznata je i potreba povezivanja ovog dijela Općine njezinim ostatkom.

Unutar obuhvata Plana ne postoji komunalna infrastruktura, ali kako se obuhvat nalazi u nastavku izgrađenog i komunalno opremljenog dijela naselja postoji mogućnost nastavka već postojeće infrastrukture iz tog dijela – prometne i ostale komunalne. Nastavak ove infrastrukture bitno je iz pozicije povezivanja ovog dijela Općine s matičnim naseljem budući da fizička veza danas ne postoji, već se ona odvija preko teritorija Grada Korčule.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Granica obuhvata Plana utvrđena je Odlukom o izradi. Preciznim ucrtavanjem na topografsko-katastarsku podlogu (izrađenu za potrebe Plana) površina obuhvata iznosi 1,36 ha.

Geometrija obuhvata relativno je nepravilna, pojednostavljeno može se konstatirati da se radi o trapezoidnom obliku koji jednom svojom stranicom – jugoistočnom, naliježe na obalnu liniju, sjeveroistočnom na izgrađeni dio građevinskog područja naselja, a sjeverozapadnom i jugozapadnom graniče sa šumskim i poljoprivrednim površinama.

Predmetno područje uglavnom je zaraslo makijom te nije infrastrukturno opremljeno i unutar njega ne postoje izgrađene strukture (zgrade). U obuhvatu ne postoje značajnije skupine vegetacije koje bi mogle biti prepoznate u smislu ambijentalnih vrijednosti, međutim zahvaća obalni pojas (pomorsko dobro) koje u naravi predstavlja neuređenu i komunalno neopremljenu obalu uvale soline.

Obuhvat je u padu od sjeverozapada prema jugoistoku i jugu, tako da najveća visinska razlika iznosi 13 do 14 metara.

Do sjeveroistočne granice, njezinog središnjeg dijela, dolazi nerazvrstana cesta koja prolazi središnjim dijelom izgrađenog dijela građevinskog područja čiji je neizgrađeni dio obuhvaćen Planom.

1.1.2. Prostorno-razvojne značajke

Lokacija predstavlja završetak građevinskog područja koje se proteže uz obalu uvale Soline, a koje, iako na području Općine Lumbarda, zapravo predstavlja nastavak izgrađene strukture na području Grada Korčule. Ovako pozicioniran obuhvat Plana istovremeno je nepovoljno pozicioniran obzirom na prometnu povezanost (jer je trenutno jedina veza prema matičnom naselju moguća preko teritorija Grada Korčule) no istovremeno, kako se radi o svojevrsnom završetku konsolidiranog poteza izgradnje, prostor nije opterećen velikim brojem korisnika te je omogućeno formiranje manjeg i mirnijeg stambenog područja.

Obuhvat Plana je neizgrađen i nekonsolidiran te je potrebna izgradnja sve potrebne komunalne i cestovne infrastrukturne mreže kako bi se omogućila gradnja planiranih zahvata.

Konfiguracija terena – blagi pad u smjeru jugoistoka - omogućuje optimalnu orijentaciju i organizaciju planiranih (primarno) stambenih sadržaja, a obalni potez značajan je resurs koji je rješenjima plana prepoznat.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

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

Do sjeveroistočne granice obuhvata položena je nerazvrstana prometnica koja dolazi iz područja Grada Korčule. Nastavak ove prometnice planiran je PPUO-om kao nastavak nerazvrstane ceste koja povezuje predmetno područje Solina s naseljem Lumbarda.

Izgradnjom navedene prometnice omogućilo bi se opremanje obuhvata i ostalom komunalnom infrastrukturom.

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

U smislu posebnog zakona kojim se uređuje sustav zaštite prirode u obuhvatu plana nema zaštićenih ni evidentiranih područja, kao ni pojedinačnih spomenika prirode.

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara u smislu posebnog zakona kojim se uređuje mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara, međutim dio

obuhvata plana nalazi se unutar prostornim planom šireg područja evidentirane potencijalne arheološke zone, čije granice nije moguće precizno utvrditi budući da ista nije istražena.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Dokumente prostornog uređenja šireg područja predstavlja Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 6/03, 3/05-uskl., 3/06*, 7/10, 4/12-isp., 9/13, 2/15-uskl., 7/16, 2/19, 6/19-pročišćeni tekst, 03/20; *Presuda Visokog upravnog suda RH Broj: Usoz-96/2012-8 od 28. 11. 2014., NN 10/15 od 28. 1. 2015.; dalje: PPŽ) te PPUO.

Kroz prethodno navedene planove obuhvat Plana utvrđen je kao građevinsko područje naselja.

PPŽ valorizira predmetno područje kao prostor srednjeg intenziteta korištenja srednje gustoće naseljenosti (150-300 st/km²), u kojem je značajna zastupljenost izgradnje za povremeno/sekundarno stanovanje i turizam. Na predmetnom području predviđa se nastavak gradnje i koncentracija svih namjena prema kriteriju najveće zauzetosti prostora do 450 m² /st neto unutar područja na obalnoj crti koja su trajno izmijenila osobine

Nadalje, poglavljem 5. PPŽ-a dani su uvjeti određivanja građevinskih područja i korištenja izgrađenog i neizgrađenog dijela područja pa su tako propisane smjernice za izradu prostornih planova užih područja kako slijedi:

- najveća izgrađenost za samostojeći način izgradnje: 40 %
- najveća katnost za nisku stambenu izgradnju: Po + P +1 + Pks.

Obuhvat Plana utvrđen je PPUO-om kao neizgrađeni neuređeni dio građevinskog područja naselja mješovite namjene. Mješovitu namjenu ima površina koja može sadržavati više različitih namjena, od kojih jedna može biti pretežita.

U površinama mješovite namjene prevladava stanovanje, a osim njega sadrže i: javne i zaštitne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, prometnih građevina i pojaseva s površinama za promet u kretanju i mirovanju, površine obale i lučke infrastrukture, površine javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.), sportsko-rekreacijske površine, manje površine gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega - zanatske, komunalno-servisne, i sl.) bez nepovoljnih utjecaja na život u dijelu površine naselja mješovite namjene, površine ostalih infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja bez nepovoljnih utjecaja na život u naselju te druge namjene i sadržaje koji nisu nespojivi sa stambenom namjenom.

PPUO utvrđuje i osnovne urbanističke parametre gradnje zgrada i građevina unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja. Između ostalih potrebno je izdvojiti sljedeće: najmanja veličina građevne čestice iznosi 300 m² za samostojeći način građenja; najveća veličina građevne čestice iznosi 3000 m² za samostojeći način građenja; najmanja širina čestice na građevinskoj liniji iznosi za samostojeći način građenja 14,0 m; najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3 za samostojeći način građenja; najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5; visina zgrade se propisuje do 3 nadzemne etaže.

Pored navedenog, kao jedna od osnovnih obaveza koja proizlazi iz PPUO-a jest planiranje nerazvrstane prometnice položene u izgrađenom dijelu građevinskog područja na način da prometno i infrastrukturno opremi predmetni obuhvat integrira u planiranu mrežu prometnica Općine.

Nadalje, PPUO omogućava da se unutar građevinskih područja naselja predvidi i uređenje površina uz morsku obalu u vidu uređenih kupališta, što također predstavlja jedan od bitnih parametara pri planiranju predmetnog obuhvata.

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

Rješenja Plana predstavljaju konsolidaciju i komunalno opremanje obuhvata. Programska polazišta Plana određena su

- a) karakteristikama planirane izgradnje
- b) postojećim stanjem u obuhvatu Plana i
- c) programskim polazištima iz prostornih planova šireg područja.

Kao potencijalno ograničavajući faktor mogu se izdvojiti vlasnički odnosi u dijelu obuhvata plana, međutim navedeno ne utječe značajno na mogućnosti realizacije, odnosno implementacije Plana.

Budući obuhvat predstavlja neizgrađeni i neuređeni prostor planskim se rješenjima stvaraju preduvjeti za razvoj kvalitetne i održive izgradnje konsolidirane prostorne strukture s racionalnim udjelom pratećih sadržaja.

2. Ciljevi prostornog uređenja

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

Cilj prostornog uređenja općinskog značaja u smislu demografskog razvoja potrebno je promatrati na način da će realizacija, odnosno, implementacija rješenja Plana indirektno utjecati na demografski razvoj Općine jer će realizacija stambenih sadržaja unutar obuhvata Plana doprinijeti pozitivnom demografskom razvoju. Nadalje, realizacija manjih poslovnih sadržaja će generirati rast broja radnih mjesta te tako indirektno imati utjecaja na demografski razvoj.

Realizacija ovoga Plana doprinijet će obnovi i dugoročnom razvoju područja Općine, oživjet će i optimalno aktivirati komparativne vrijednosti i prednosti prostora.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovni pokazatelji prostorne i gospodarske strukture utvrđeni su PPUO-om gdje su određene osnovne smjernice i uvjeti uređenja, te kapacitiranja predmetnog područja.

Sukladno navedenim smjernicama i uvjetima, Planom su utvrđeni detaljniji uvjeti nove izgradnje i uređenja prostora.

Detaljniji uvjeti rješenja sukladni su također ciljevima PPUO-a u smislu održivog razvitka Općine kroz:

- kvalitetniju prometnu integraciju prostora
- očuvanje prirodnih kvaliteta prostora, uz unapređenje postojećih vrijednosti obuhvata, te ostalih odrednica utvrđenih PPUO-om.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Na predmetnom području ne postoji komunalna infrastrukturna mreža. Do sjeveroistočne granice obuhvata dolazi nerazvrstana cesta koja omogućava posrednu vezu (preko područja Grada Korčule) s ostatkom područja Općine Lumbarda, ali i s Korčulom i otokom u cjelini.

Sukladno ciljevima PPUO-a potrebno je razviti komunalnu infrastrukturnu mrežu unutar obuhvata Plana u skladu sa suvremenim potrebama i tehnologijama.

Razvijajući novu prometnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu omogućuje se održivi razvoj predmetnog područja uz bolju integraciju s ostalim dijelom Općine Lumbarda što je u skladu s ciljevima prostornog uređenja općinskog značaja određenih u PPUO-om kao što su:

- unutrašnja konsolidacija i integracija prostora
- očuvanje i povećanje vrijednosti kvalitete prostora
- sigurno i kvalitetno povezivanje prostora Općine
- osiguravanje sustava opskrbe svom potrebnom komunalnom infrastrukturom.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja

Prostorne posebnosti obuhvata Plana proizlaze iz potrebe planskog uklapanja planirane izgradnje u krajolik.

Bitno je naglasiti kako prostor nije devastiran neprimjerenom gradnjom, a potencijal područja nalazi se u neuređenim neizgrađenim površinama, te se upravo njihovim planskim uređenjem i izgradnjom omogućuje potenciranje posebnosti obuhvata. Uvjeti uređenja i gradnje neizgrađenih površina, Planom su formulirani u smjeru zaštite i podizanja kvalitete područja Općine, a kako je to utvrđeno i PPUO-om.

Sukladno ciljevima PPUO-a, Plan određuje okvir očuvanja i unapređenja kvalitete predmetnog prostora uz uvažavanje njegovih prostorno-ekoloških karakteristika.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja

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

Ciljevi Plana temeljeni su na racionalnom korištenju predmetnog obuhvata uz mogućnost nove izgradnje, te uređenja otvorenih površina. Uz uvažavanje činjenice da u prostoru postoji više pravnih i/ili fizičkih osoba kao vlasnika zemljišta, utvrđena je osnovna namjena površina i uvjeti građenja uvažavanjem vlasničkih interesa.

Unutar tako određenih postavki i okvirnih uvjeta, osnovni ciljevi prostornog uređenja su:

- a) utvrditi način urbanizacije u vidu nove gradnje u obuhvatu

- b) utvrditi razgraničenja javnih infrastrukturnih namjena u obuhvatu
- c) utvrditi mjere zaštite okoliša, a kako bi se ostvarile ambijentalne i prirodne cjeline u obuhvatu Plana
- d) utvrditi uvjete uređenja i korištenja površina i građevina.

Prostor obuhvata treba sagledati kao usklađenu oblikovnu i funkcionalnu cjelinu, a rješenjima Plana potencirati njegovo bolje interno i eksterno povezivanje.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Planom je, kako je već navedeno, obuhvaćeno planirano (neizgrađeno) građevinsko područje naselja.

Sukladno navedenom, Planom će biti utvrđeni uvjeti uređenja i gradnje kojima se predmetni obuhvat sagledava kao usklađena oblikovna i funkcionalna cjelina. Planira se izgradnja nove prometne i ostale komunalne infrastrukturne mreže.

Slijedom navedenog osnovni cilj unapređenja uređenja naselja i komunalne infrastrukture je gradnja nove komunalne infrastrukture kako bi se zadovoljile potrebe svih budućih korisnika u prostoru, te da se u sustav integriraju suvremeni principi i tehnologije.

Rješenjima Plana maksimalno su uvažavane prirodne karakteristike prostora u obuhvatu. Prostorna organizacija predmetnog područja i rješenje temeljeno na neovisnim prostornim cjelinama, omogućuje neovisnu realizaciju pojedinih dijelova, dok uvjeti uređenja otvorenih površina omogućuju integraciju cjelokupnog obuhvata.

3. Plan prostornog uređenja

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja predmetnog područja uvjetovan je planovima višeg reda (PPUO i PPŽ), zakonskim okvirom, te činjenicom da je prostor neizgrađen i neuređen te nije priveden planiranoj namjeni.

Obzirom na relativno mali obuhvat Plana od približno 1,36 ha, te obaveze iz PPUO-a da se obuhvatom planira dio nerazvrstane ceste od Solina do Lumbarde, prostorno-plansko rješenje je koncipirano na način da je obuhvatom položena navedena prometnica, te se na nju vežu površine javne i mješovite namjene. Pri planiranju trase osnovne prometnice posebna je pažnja posvećena ostvarivanju ujednačenih potencijala površina planiranih za smještaj buduće izgradnje.

Time se ostvaruje jedna od osnovnih zadaća Plana: planiranje mreže javnih površina kojima se ostvaruje pristup do prostornih cjelina, odnosno građevnih čestice koje je moguće unutar njih formirati sukladno uvjetima Plana.

Temeljem pretpostavljenih budućih zahvata u prostoru, a uz uvjete zadovoljavanja propisanih urbanističkih parametra (izgrađenosti, iskorištenosti i dr.) obuhvat plana razgraničen je na *prostorne cjeline*. Obuhvat prostorne cjeline predstavlja prostorno-funkcionalnu cjelinu unutar koje se akti građenja za jedan ili više zahvata u prostoru ishode sukladno urbanističkim parametrima – uvjetima gradnje i uređenja – određenima ovim planom.

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

Slijedom prethodno navedenog:

- a) na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) razgraničene su prostorne cjeline: M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 i M1.5
- b) površina sportsko-rekreacijska namjene – uređena plaža (R2) (kopneni dio) razgraničena kao prostorna cjelina R2.1
- c) zaštitna zelena površina (Z) razgraničena je kao prostorna cjelina Z.1
- d) na površinama infrastrukturnih sustava razgraničene su prostorne cjeline: IS.1, IS.2, IS.3, IS.4 i IS.5.

Sve navedene prostorne cjeline predstavljaju novu gradnju.

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

- a) unutar prostornih cjelina M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 i M1.5 omogućuje se gradnja sadržaja dopuštenih na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1)
- b) unutar prostorne cjeline R2.1 omogućuje se uređenje plaže – kupališta te njegovo opremanje potrebnim sadržajima i površinama
- c) unutar prostorne cjeline Z.1 omogućuje se uređenje otvorenih krajobrazno uređenih površina za odmor i rekreaciju
- d) unutar prostornih cjelina IS.1, IS.2, IS.3, IS.4 i IS.5 planira se gradnja i uređenje kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih površina, te gradnja transformatorske stanice.

3.2. Osnovna namjena prostora

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

- a) mješovita namjena – pretežito stambena (M1)
- b) sportsko-rekreacijska namjena – uređena plaža (R2) (kopneni dio)
- c) zaštitne zelene površine (Z)
- d) površine infrastrukturnih sustava (IS) unutar građevinskog područja naselja i površine infrastrukturnih sustava (ISi) izvan građevinskog područja naselja.

3.2.1. Površine mješovite namjene – pretežito stambene (M1)

Površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) utvrđene ovim planom sadrže pretežito stanovanje, a osim njega na njima se omogućavaju i zahvati ostalih namjena koji ne ometaju osnovnu stambenu namjenu što posebice podrazumijeva:

- a) javne i društvene
- b) sportsko-rekreacijske
- c) gospodarske (poslovne, ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega - zanatske, komunalno-servisne, i sl.)
- d) mješovite namjene.

3.2.2. Površine sportsko-rekreacijske namjene – uređena plaža (R2)

Površine sportsko-rekreacijske namjene – uređena plaža (R2) (kopneni dio) planirane su za uređenje i gradnju sportsko-rekreacijske cjeline morskih kupališta s pratećim sadržajima i opremom.

3.2.3. Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine (Z) su pretežito neizgrađene zelene površine nižeg standarda uređenja planirane za zaštitu vodotoka, nestabilnih terena i sl., te kao tampon između pretežito stambenih površina i ostalih površina. Na zaštitnim zelenim površinama omogućuje se: krajobrazno uređenje, uređenje rekreacijskih staza (pješačkih, biciklističkih) uz postavljanje urbane opreme, te smještaj građevina komunalne infrastrukture (osim prometnica). Na zaštitnim zelenim površinama nisu dopuštene visokogradnje.

3.2.4. Površine infrastrukturnih sustava (IS) i (ISi)

Površine infrastrukturnih sustava (IS) i (ISi) planirane su za gradnju građevina, odnosno uređenje površina prometne i ostalih infrastrukturnih mreža.

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

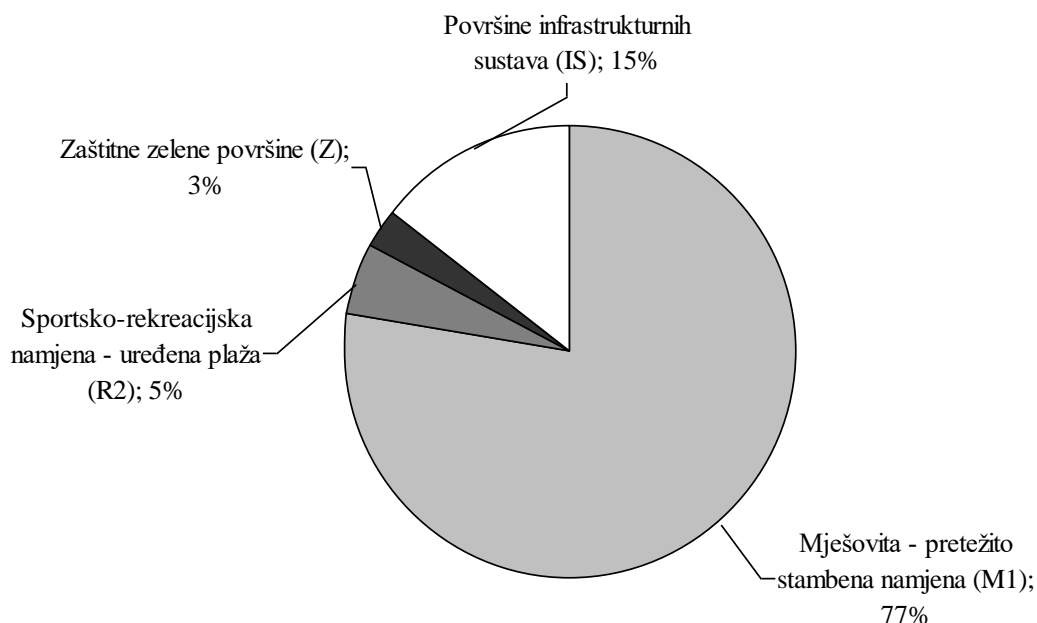
Bilans namjene površina s udjelom pojedinih namjena u ukupnoj površini Plana dana je u tablici 1, a sumarni bilans namjene površina prikazan je dodatno na grafu 1.

Tablica 1: Bilans namjene površina

Namjena površina	Površina (ha)	Udio (%)
Mješovita - pretežito stambena namjena (M1)	1,05	77 %
Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža (R2)	0,07	5 %
Zaštitne zelene površine (Z)	0,04	3 %
Površine infrastrukturnih sustava (IS)*	0,20	15 %
UKUPNO	1,36	100%

* površine (IS) objedinjuju površine infrastrukturnih sustava unutar i izvan građevinskog područja naselja

Graf 1: Bilans namjene površina



3.4. Prometna i ulična mreža

Prometna mreža koju čine kolni i pješački promet, te promet u mirovanju oslanja se na obveze koje proizlaze iz PPUO-a – planiranje i pozicioniranje nerazvrstane ceste od Solina do Lubarde, te obavezi da se temeljem urbanističkog plana uređenja prometno i komunalno opremi predmetni prostor te na taj način steknu uvjeti za izdavanje akata za gradnju.

Osnovu prometne mreže čini sabirna ulica (ranije spomenuta nerazvrstana cesta) koja je utvrđena kao prostorna cjelina IS.1, zatim pristupna prometnica utvrđena kao prostorna cjelina IS.3, koja se odvaja u smjeru sjeverozapada od sabirne prometnice, te pješačke površine s interventnim pristupom IS.2 i IS.4.

Prometnica u prostornoj cjelini IS.1 planiran je za dvosmjerni promet s dvije kolničke trake i odvojenim obostranim nogostupom, dok je prometnica u cjelini IS.3 planirana također za dvosmjerni promet, ali je mješovitog kolno-pješačkog karaktera uz mogućnost smještaja površina za promet u mirovanju. Ovakav mješoviti profil omogućuje značajnije smirenje prometa primjereno za stambena područja. Površine IS.2 i IS.4 predstavljaju interventnu, primarno pješačku vezu prema prostornim cjelinama sjeverno od IS.1, odnosno prostornoj cjelini u kojoj se nalazi uređena plaža.

Putem utvrđene prometne mreže koju čine ulični koridori ostvaruje se kolni i pješački, odnosno javni pristup do prostornih cjelina. U poprečnom presjeku prometnica planirano je polaganje komunalne infrastrukture. Planom je određena ukupna širina profila prometnica te raspored pojedinih površina unutar njega. Prilikom izrade

projekata prometnica moguće je zbog detaljnijih i točnijih podloga izvesti manje korekcije planiranih koridora.

Sve prometne površine moraju omogućiti neometano kretanje pješaka i osoba smanjene pokretljivosti te zadovoljiti uvjete za prilaz i operativni rad vatrogasnih i drugih interventnih vozila.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Vodovi komunalne infrastrukturne mreže planirani su u pravilu unutar koridora javnih prometnih i zaštitnih zelenih površina, što je ucertano na kartografskom prikazu 2b: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastruktura.

Trase vodova, pozicije pripadajućih građevina i uređaja prikazanih na kartografskim prikazima Plana načelne su i shematske karakteristike, te je moguća njihova korekcija kao i dopuna komunalne infrastrukturne mreže temeljem izrade detaljne projektne dokumentacije.

Na kartografskim prikazima 2b: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - komunalna infrastrukturna mreža i 4: Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000 označene su površine s koje se ostvaruju priključci na komunalnu infrastrukturnu mrežu građevnih čestica.

3.5.1. Elektronička komunikacijska mreža

Novi elektronički komunikacijski vodovi nepokretne i pokretne mreže u obuhvatu Plana planirani su jednostrano u koridorima javnih prometnih površina. Iznimno, do rekonstrukcije i izgradnje prometnih profila sukladnih Planu dopušta se održavanje postojeće mreže te priključak na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturnu mrežu sukladno uvjetima distributera i nadležnih tijela. Novi elektronički komunikacijski vodovi planiraju se kao kabela kanalizacija. Kabela kanalizacija mora biti tako dimenzionirana da dugoročno zadovolji potrebe razvoda i zaštite elektroničkih komunikacijskih kabela i kabela televizije. Projektiranje i građenje vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja elektroničke komunikacijske mreže propisani su Provedbenim odredbama.

3.5.2. Elektroenergetika

Obuhvat Plana dio je elektroenergetske mreže Općine Lumbarda. Dopuna postojeće mreže planirana je gradnjom potrebne mreže u obuhvatu Plana s mogućnošću gradnje transformatorskih stanica sukladno kapacitetima područja. Nova elektroenergetska

mreža planirana je kao 20 kV što uključuje trafostanice 20/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV dalekovode. U obuhvatu Plana dopuštena je uporaba alternativnih (obnovljivih) izvora energije (sunčeva energija i sl.) te gradnja i ugradnja sukladnih građevina, opreme i uređaja. Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja elektroničke komunikacijske mreže propisani su Provedbenim odredbama.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja elektroenergetske mreže propisani su Provedbenim odredbama.

3.5.3. Vodoopskrba

Opskrba obuhvata Plana vodom planira se priključenjem na vodoopskrbni sustav Općine Lumbarda koji je dio sustava Neretvansko-pelješko-korčulansko-lastovskog vodovoda (dalje NPKL). Daljnjoj izgradnji može se pristupiti tek po osiguranju dostatnih količina vode u vodoopskrbnom sustavu, odnosno uz suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća. Priključenja građevina na ulične cjevovode i način očitavanja potrošnje vode potrebno je projektirati u skladu s općim i tehničkim uvjetima nadležne komunalne službe.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja vodoopskrbne mreže propisani su Provedbenim odredbama.

3.5.3. Odvodnja otpadnih voda

U obuhvatu plana planira se razdjelni sustavi odvodnje kako slijedi:

- a) sustav odvodnje oborinskih voda i
- b) sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda u obuhvatu plana provodi se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Zakona o komunalnom gospodarstvu, Odluke o odvodnji otpadnih voda i Odluke o priključenju na komunalnu infrastrukturu, Općim i tehničkim uvjetima za opskrbu vodom i uslugama odvodnje, odnosno odgovarajućem posebnom propisu. Cjelokupni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda sa svim priključcima treba izvesti vodonepropusno.

Sve eventualne tehnološke vode nastale u obuhvatu Plana potrebno je svesti na nivo kvalitete komunalnih otpadnih voda prije ispuštanja u sustav sanitarne odvodnje.

Izradom projektne dokumentacije u postupku ishođenja odgovarajućih akata za provedbu prostornog plana i/ili za provedbu zahvata u prostoru, potrebno je detaljno razraditi odvodnju otpadnih voda sukladno odredbama ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnih institucija.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja sustava odvodnje otpadnih voda propisani su Provedbenim odredbama.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje propisani su Planom za svaku pojedinačnu prostornu cjelinu ovisno o namjeni površina i položaju unutar obuhvata.

Na površinama mješovite namjene, na kojoj je utvrđeno pet prostornih cjelina – M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 i M1.5, planira se samostojeći način gradnje te se dopušta smještaj, odnosno gradnja zgrada primarno stambene namjene ili mješovite - pretežito stambene namjene, te (ukoliko se pokaže opravdanim i potrebnim) zgrada poslovne namjene (za ugostiteljsku djelatnost uključivo pružanje usluga smještaja, uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate, za komunalno-servisne djelatnosti i sl.), javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.), sportsko-rekreacijske namjene te infrastrukturne namjene, sve kao komplementarnih sadržaja stambenog naselja.

Planom je broj stambenih jedinica u zgradama ograničen na najviše 4. U smislu prethodno navedenog ograničenja stambenim jedinicama smatraju se i odgovarajuće funkcionalne jedinice drugih namjena koje karakteristikama odgovaraju stambenoj jedinici.

Za površine mješovite namjene propisuje se veličina građevne čestice od 400 m² do zaključno 700 m².

U smislu smještaja zgrada na građevnoj čestici, za prostorne cjeline M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 i M1.5 određene su regulacijska i građevinska linija. Regulacijska linija je planska linija koja razgraničava od ostalih površina unutar obuhvata Plana sljedeće površine: javne i ostale prometne površine, površine pomorskog i javnog vodnog dobra te javne zelene površine i zaštitnih zelenih površina, dok je građevinska linija planska linija koja predstavlja granicu gradivog dijela prostorne cjeline prema regulacijskoj liniji, te određuje najmanju udaljenost zgrada na građevnoj čestici od regulacijske linije.

Osim udaljenosti od regulacijske linije Planom se utvrđuju i uvjeti udaljenosti od susjednih čestica na način da se u pravilu zgrada smješta na udaljenosti 3,0 m od susjedne čestice, te iznimno bliže (isključivo prema bočnim međama) ako su zadovoljeni detaljniji uvjeti vezani na veličine otvora.

Koeficijenti izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti, kao i visina zgrada utvrđen je Planom za svaku prostornu cjelinu utvrđenu na površinama mješovite namjene. Navedeni parametri primjenjuju se na svaku pojedinačnu građevnu česticu koja se formira unutar prostorne cjeline.

Tako za sve prostorne cjeline na površinama mješovite namjene uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

- a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže
- b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,3
- c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5
- d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 0,8

Iznimno je za prostorne cjeline M1.2, M1.3 i M1.5 dopušten veći koeficijent izgrađenosti do 0,4 isključivo u slučaju posrednog kolnog priključka.

Za svaku pojedinačnu prostornu cjelinu određena je prometna površina s koje se ostvaruje kolni priključak te priključak na ostalu komunalnu infrastrukturu.

Pored uvjeta i načina gradnje za prostorne cjeline razgraničene na površinama mješovite namjene, Planom su utvrđeni i uvjeti i način gradnje i uređenja na površinama sportsko-rekreacijske namjene, javnim i zaštitnim zelenim površinama.

Tako se unutar prostorne cjeline R2.1 (sportsko rekreacijske namjene – uređena plaža), dopušta zahvat koji uključuje minimalno opremanje i uređenje plaže – kupališta (opremanje urbanom opremom, formiranje polivalentnih površina, uređenje sunčališta i sl.) uz mogućnost minimalnih korekcija obalne crte isključivo u svrhu omogućavanja neometanog pristupa morskim površinama; pored navedenog dopušta se gradnje prizemnog paviljona ukupne građevinske bruto površine do 15 m², te gradnja i uređenje pješačke šetnice („lungo mare“) minimalne širine 2 m. Unutar prostorne cjeline Z.1 dopušta se isključivo krajobrazno uređenje s mogućnošću gradnje i uređenja infrastrukturnih građevina (osim prometnica).

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

3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

U obuhvatu Plana ne nalaze se zaštićena ni evidentirana područja kao ni pojedinačni spomenici prirode u smislu posebnog zakona kojim se uređuje sustav zaštite prirode.

Obuhvat Plana zahvaća područja ekološke mreže kako slijedi:

- a) područja očuvanja značajna za ptice:

- HR1000036 Srednjodalmatinski otoci i Pelješac

b) područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove:

- HR2001367 I dio Korčule

Obuhvat Plana zahvaća područja stanišnih tipova (sukladno odgovarajućem posebnom propisu i Nacionalnoj klasifikaciji staništa (NKS)) kako slijedi:

a) šume

b) izgrađena industrijska staništa.

Mjere zaštite za ugrožene i rijetke stanišne tipove kao i za područja ekološke mreže unutar obuhvata Plana utvrđuje nadležno tijelo sukladno posebnom propisu kojim se uređuje zaštita prirode prilikom ishoda akta za provedbu prostornog plana i/ili akta za građenje.

3.6.2.2. Mjere zaštite kulturnih dobara

Dio obuhvata plana nalazi se unutar prostornim planom šireg područja evidentirane potencijalne arheološke zone, čije granice nije moguće precizno utvrditi budući da ista nije istražena.

U svrhu zaštite i očuvanja kulturnih dobara prilikom gradnje i uređenja potrebno je provoditi mjere zaštite kulturnih dobara kako je to određeno provedbenim odredbama Plana.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

3.7.1. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Prilikom gradnje, uređenja i korištenja prostora predmetne lokacije potrebno je predvidjeti i provesti sljedeće mjere zaštite od nepovoljnih utjecaja na okoliš:

a) s ciljem čuvanja i poboljšanja kvalitete vode, te zaštite mora cjelokupni sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda gradit će se tako da zadovoljava uvjete vodonepropusnosti prema važećoj normi

b) s ciljem zaštite od buke građevine će se projektirati u skladu s odredbama posebnih propisa

c) s ciljem zaštite tla za građevne čestice propisana je minimalna površina procjedne površine koju je potrebno krajobrazno urediti

d) prostori za privremeno odlaganje komunalnog otpada planirani su za svaku građevnu česticu, točna lokacija ovih prostora utvrdit će se detaljnom razradom svakog zahvata u prostoru.

3.7.2. Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

Osnovne mjere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih nesreća te ratnih opasnosti sadržane su u rješenjima ovog Plana (osnovnoj organizaciji građevina, te uvjetima njihove gradnje) dok su posebne mjere (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, požara i potresa) pobliže određuju pri projektiranju građevina, a u skladu s posebnim propisima te ostalim uvjetima i smjernicama ovog Plana.

Prilikom gradnje, uređenja i korištenja prostora predmetne lokacije potrebno je predvidjeti i provesti sljedeće mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti:

a) zaštita od požara i eksplozija:

- prometna mreža koja uključuje kolne, pješačke i kolno-pješačke površine planirana je na način da omogućava pristup vatrogasnih vozila planiranim građevinama u obuhvatu te operativni rad vatrogasne tehnike
- prilikom projektiranja i gradnje potrebno je pridržavati se pozitivnih propisa o zaštiti od požara
- planirana je gradnja hidrantske mreže sukladno posebnim propisima

b) zaštita od potresa:

- planirane građevine moraju zadovoljiti uvjete propisane za VIII. potresnu zonu
- do izrade detaljnije karte seizmičkog rizika, projektiranje i građenje građevina mora se provoditi sukladno postojećim podacima
- kada se gradnja planira uz područja već izgrađenih objekata za koje postoji izrađena lokalna mikrorajonizacija, tada se ti podaci mogu rabiti za potrebe buduće gradnje

c) Uzbunjivanje, zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara i evakuacija:

- obveza uključivanja u jedinstveni sustav uzbunjivanja određuje se za sve građevine unutar obuhvata koje koriste subjekti određeni posebnim propisom kojim se regulira postupak uzbunjivanja stanovništva
- ne planira se gradnja javnih skloništa odnosno posebnih skloništa unutar građevina

- evakuacija stanovništva provodi se preko javnih prometnih površina unutar obuhvata Plana

d) vodoopskrba u iznimnim uvjetima:

- prilikom projektiranja građevina i uređaja vodoopskrbne komunalne infrastrukture moraju se predvidjeti rješenja za uvjete gubitka izvora, oštećenja, odnosno nemogućnosti korištenja dijelova sustava i sustava u cjelini, kako bi se u iznimnim uvjetima osigurala redovita opskrba pitkom vodom potrošača unutar obuhvata Plana kao i adekvatna protupožarna zaštita.

