

II OBRAZLOŽENJE

o. Uvodna razmatranja

Urbanistički plan uređenja „GZ Žukovac“ (dalje: Plan) izrađen je na temelju Prostornog plana uređenja Općine Mljet (Službeni glasnik Općine Mljet 3/02, 5/03-isp., 4/07, 7/10, 9/11, 3/12-isp., 1/16, 1/21; dalje: PPUO) te Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja „GZ Žukovac“ (Službeni glasnik Općine Mljet 02/21; 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 za gradnju zgrada poslovne namjene te gradnju i/ili uređenje zgrada, građevina i površina pratećih sadržaja. Planom je, također potrebno utvrditi prostorne cjeline za gradnju i uređenje površina javne namjene i površina prometnih sustava.

Predmetno područje dijelom predstavlja neuređeni neizgrađeni dio građevinskog područja, za koji je sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19; dalje: Zakon) obvezna izrada urbanističkog plana uređenja kao preduvjet realizacije zahvata u prostoru. Dio obuhvata Plana je izgrađen, međutim nepotpuno komunalno opremljen. Izradom i donošenjem Plana za ovo područje omogućuje se svrhovita i racionalna realizacija gospodarskih sadržaja u širem području Općine Mljet čime se ostvaruje pozitivan utjecaj na razvojne procese Općine, kako gospodarske tako i društvene.

Obuhvat Plana utvrđen je i ucertan u kartografskim prikazima PPUO-a, okvirne površine od 5,0 ha i utvrđen kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske – poslovne – K1 – pretežito uslužne, K2 – trgovačke, K3 – komunalno-servisne, te K4 – reciklažne namjene. Predmetni obuhvat PPUO-om je, sukladno Zakonu, planiran na temelju prostorno-planskih rješenja Prostornog plana 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. i 6/19. - pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.- pročišćeni tekst; *Presuda Visokog upravnog suda RH Br:Usoz-96/2012-8 od 28.II.2014., NN 10/15. od 28.I.2015.; dalje: PPDNŽ). PPDNŽ zonu Žukovac planira kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske – poslovne – K1 – pretežito uslužne, K2 – pretežito trgovačke, K3 – komunalno-servisne, te K4 – pretežito reciklažne namjene okvirne površine pet hektara.

I. Polazišta

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

Obuhvat Plana smješten je jugozapadno od trajektne luke Sobra te istočno od općinskog središta, neposredno uz koridor državne ceste D-120 (Pomena – Polače – Sobra – Saplnara) koja prolazi kroz obuhvat Plana u smjeru I-Z. Zapadno od obuhvata Plana nalazi se izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene - R3 - sportski centar, okvirne površine 0,4 ha.

Značaj aktivacije predmetnog obuhvata leži u potrebi povećanja ponude uređenih i opremljenih površina poslovne namjene kako bi se ostvarile planirane investicije.

I.I.I. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Granica obuhvata Plana utvrđena je Odlukom o izradi sukladno kartografskim prikazima PPUO-a. Preciznim ucrtavanjem na topografsko-katastarsku podlogu (izrađenu za potrebe Plana) površina obuhvata iznosi 5,0 ha.

Geometrija obuhvata relativno je nepravilna, a granicom su obuhvaćene sljedeće katastarske čestice: 2092/4 (dio), 2092/1 (dio), 9976/2 (dio), 2065/7 (dio), 2064, 2065/1 (dio), 2065/8, 9976/10, 2110/1, 2110/14, 9976/11, 2065/9, 2110/13, 2066/12, 2110/11, 9976/12, 2066/9 (dio), 2110/2, 2066/5 (dio), 2066/4 (dio), 2066/10 (dio), 2066/3 (dio), 2066/6, 2066/11, 2066/7, 2067, 2110/4, 2110/12, 2110/5, 9976/1 (dio), sve k.o. Babino Polje.

Veliki dio predmetnog područja je zaraslo crnogoričnom šumom i makijom i nije infrastrukturno opremljeno. Unutar njega, a sve s južne strane prometnice državne ceste, postoje izgrađene strukture (zgrade) - trgovina živežnim namirnicama, nekoliko manjih pomoćnih zgrada te reciklažno dvorište. U obuhvatu postoje skupine stabala koje su prepoznate u smislu ambijentalnih vrijednosti, te se mogu uvažiti urbanističkim rješenjem.

Obuhvat je u padu prema trasi državne ceste D-120 koja prolazi kroz središnji dio obuhvata u smjeru I-Z; teren sa sjeverne strane prometnice pada prema jugu, a s južne prema sjeveru. Ukupna visinska razlika iznosi približno 70 metara.

Koridor državne ceste D-120 omogućuje kvalitetnu povezanost predmetnog obuhvata s lukom Sobra, ali i cijelim otokom.

I.1.2. Prostorno razvojne značajke

Lokacija ima dobar geoprometni položaj koji proizlazi iz pozicije državne ceste D-120, položene preko središnjeg dijela obuhvata Plana, što omogućava jednostavan pristup, kako ostatku otoka Mljeta, tako i trajektnoj luci Sobra kao ključnoj poveznici cijelog otoka Mljeta s kopnom (u ovom slučaju poluotokom Pelješcem - luka Prapratno).

Obuhvat Plana, iako dijelom izgrađen, ne predstavlja konsolidiranu i adekvatno infrastrukturno opremljenu cjelinu, te je potrebna izgradnja potrebne komunalne i cestovne infrastrukturne mreže kako bi se omogućila gradnja poslovnih kompleksa. Međutim, aktivacija ovih neizgrađenih poslovnih površina predstavlja značajan doprinos gospodarskim aktivnostima Općine Mljet.

Konfiguracija terena predstavlja ograničenja u smislu izgradnje i uređenja obuhvata. Obilježja terena bilo je potrebno uzeti u obzir prilikom postavljanja prostorno-planskih rješenja te je prostor sagledan u pogledu maksimalnog iskorištavanja za potrebe izgradnje primjerenih poslovnih kompleksa.

I.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Državna cesta D-120 (Pomena – Polače – Sobra – Saplunara) prolazi kroz središnji dio obuhvata Plana u smjeru I-Z te predmetno područje povezuje s lukom Sobra i ostatkom otoka. U dijelu koji se nalazi unutar obuhvata Plana, cesta je dvotračna prometnica bez pješačkih staza (nogostupa).

Koridorom državne ceste položen je magistralni i korisnički mrežni kabel elektroničke komunikacijske infrastrukture u nepokretnoj mreži.

Krajnjim sjevernim dijelom obuhvata prolazi dalekovod - elektroenergetski zračni vod od 35 kV.

Obuhvat Plana sadrži djelomično izvedenu vodoopskrbnu i elektroopskrbnu mrežu za potrebe izgrađenih građevina.

Obuhvat Plana ima mogućnost priključenja na vodoopskrbu mrežu.

Obuhvat plana nije opremljen sustavom odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Postoji mogućnost priključenja mreže odvodnje unutar obuhvata Plana na PPUO-om planiranu mrežu odvodnje šireg područja.

U obuhvatu plana nije izvedena mreža plinoopskrbe.

I.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

U obuhvatu plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Nadalje, nema niti zaštićenih ni evidentiranih područja, kao ni pojedinačnih spomenika prirode u smislu Zakona o zaštiti prirode. Također, u obuhvatu ne postoje dijelovi prirode zaštićeni prostornim planovima šireg područja.

I.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Dokumenti prostornog uređenja šireg područja su PPDNŽ i PPUO.

I.1.5.1. PPDNŽ

PPDNŽ prostor obuhvata Plana utvrđuje kao planiranu površinu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – poslovne – K1 – pretežito uslužne, K2 – pretežito trgovačke, K3 – komunalno-servisne, te K4 – pretežito reciklažne namjene na lokalitetu Žukovac, ukupne okvirne površine od 5,0 ha, s naznakom kako su vrste i površine zona okvirnog karaktera i da će se detaljnije utvrditi u prostornom planu uređenja Općine.

I.1.5.2. PPUO

PPUO-om preuzeti su i detaljnije određeni osnovni uvjeti utvrđeni PPDNŽ-om vezani za obuhvat Plana.

Obuhvat Plana PPUO-om, utvrđen je kao dijelom izgrađeni, a dijelom neuređeni i neizgrađeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – poslovne – K1 – pretežito uslužne, K2 – trgovačke, K3 – komunalno-servisne, te K4 – reciklažne namjene za koji je propisana izrada urbanističkog plana uređenja.

PPUO određuje da su površine gospodarske – poslovne namjene planirane za smještaj zgrada i funkcionalnih cjelina poslovne namjene kako slijedi: uslužna namjena (K1): za uslužne, uredske, zabavne, ugostiteljske sadržaje (bez smještaja), spremišta i servise vozila i plovila i sl.; trgovačka namjena (K2): za robne kuće, izložbeno-prodajne salone, trgovačke centre, tržnice i sl. te sve sadržaje dopuštene i na površinama uslužne namjene; komunalno-servisna namjena (K3): za pogone komunalnih poduzeća, službu vatrogastva, stanice za tehnički pregled vozila i sl.; reciklažna (K4): za reciklažna dvorišta, zelene otoke, pretovarne stanice, reciklažna dvorišta za građevinski otpad i sl. Nazivna namjena zauzima najmanje 2/3 u građevinskoj bruto površini osnovne zgrade.

Na površinama gospodarske – poslovne namjene omogućuje se smještaj zanatske proizvodnje i prerade manjeg opsega (pekare, uljare i sl.).

PPUO utvrđuje i osnovne urbanističke parametre gradnje zgrada i građevina unutar zona gospodarske – poslovne namjene od kojih vrijedi istaknuti sljedeće: najmanja veličina građevne čestice iznosi 600 m²; najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,6; najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,2; propisuje se samostojeći način građenja uz mogućnost gradnje složene građevine; najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine; visinu i katnost građevina i postrojenja na građevnoj čestici određuju tehnološki zahtjevi, pri čemu ukupna visina građevina može iznositi najviše 12,0 m. Omogućuju se iznimke za rekonstrukcije odnosno određene UPU-om.

I.I.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Rješenja Plana predstavljaju osnovu za konsolidaciju i komunalno opremanje obuhvata te realizaciju programa gradnje. Programska polazišta Plana određena su:

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

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

Opremanje i izgradnja predmetne zone predstavlja poticaj gospodarstvu Općine. Postizanjem optimalne razine uređenosti zone te kroz izgradnju planiranih novih sadržaja moguće je očekivati i veću atraktivnost zone.

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 poslovne zone "Žukovac"

doprinijeti pozitivnom demografskom razvoju Općine kroz kreiranje novih radnih mjesta.

Daljnja realizacija i uređenje područja obuhvata Plana utjecat će posredno i na ostvarivanje ciljeva demografskog razvoja Općine utvrđenih u Obrazloženju PPUO-a, gdje se posebice navodi sljedeće: "U svakom slučaju gospodarski razvoj i radna mjesta, kao važni čimbenici trebali bi i u budućnosti utjecati na održavanje današnjeg stabilnog demografskog razvoja."

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

Prostorno, ovo područje predstavlja neovisnu cjelinu koja je s ostatkom Općine povezana putem državne ceste D-120.

Osnovni pokazatelji prostorne i gospodarske strukture utvrđeni su PPUO-om i PPDNŽ-om budući da su ovim planovima 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 uz maksimalno uvažavanje prostornih karakteristika obuhvata.

Detaljniji uvjeti rješenja sukladni su također PPUO-u u smislu održivog razvitka Općine kroz: kvalitetnu prometnu integraciju prostora, oživljavanje gospodarskih aktivnosti, očuvanje prirodnih kvaliteta prostora, i unapređenje postojećih vrijednosti obuhvata, te ostalih odrednica utvrđenih Obrazloženjem PPUO-a.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Predmetno područje samo je dijelom prometno i komunalno opremljeno. Središnjim dijelom obuhvata prolazi državna cesta D-120, koja je predstavlja direktnu vezu s lukom Sobra (i ostatkom otoka).

Sukladno ciljevima PPUO-a prometnu i komunalnu mrežu Plana planira se u skladu sa suvremenim potrebama i tehnologijama, te kako bi se u okviru poslovne zone zadovoljile potrebe budućih korisnika.

Planiranom komunalnom i prometnom mrežom omogućava se održivi razvoj predmetnog područja uz bolju integraciju s ostalim dijelom Općine Mljet što je u skladu s ciljevima prostornog uređenja općinskog značaja 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.

Može se ocijeniti kako prostor nije devastiran neprimjerenom gradnjom, a potencijal područja nalazi se u neuređenim neizgrađenim površinama, te se 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 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 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 te rekonstrukcije postojeće izgradnje
- b) utvrditi razgraničenja javnih infrastrukturnih namjena u obuhvatu
- c) utvrditi mjere zaštite okoliša kroz uređenja zaštitnih zelenih površina, 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 građevinsko područje gospodarske – poslovne namjene "GZ Žukovac".

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 te rekonstrukcija i dogradnja postojeće.

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, uz unapređenje postojeće mreže i usluga u izgrađenom dijelu obuhvata Plana.

Rješenjima Plana maksimalno je potrebno uvažiti prirodne karakteristike prostora u obuhvatu. Prostorna organizacija predmetne zone i rješenje temeljeno na neovisnim prostornim cjelinama, treba omogućiti neovisnu realizaciju pojedinih dijelova, dok uvjeti uređenja otvorenih površina trebaju postići 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 PPDNŽ), zakonskim okvirom, te činjenicom da je prostor dijelom izgrađen, a dijelom neizgrađen i neuređen te nije priveden planiranoj namjeni.

Obuhvat Plan približne je površine 5,0 ha, a određen je PPUO-om kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja. Bitno je istaknuti kako je dio građevinskog područja izgrađen, dok je preostali dio neizgrađen i neuređen. PPUO-om su na području obuhvata Plana određene osnovne namjene površina i to kao gospodarska - poslovna namjena.

Činjenica da je dio obuhvata već izgrađen, a dio još neizgrađen uvjetovala je razgraničenje obuhvata prema stupnju konsolidiranosti naselja na sljedeće osnovne kategorije:

a) nova gradnja – obuhvaća neizgrađeni i neuređeni dio obuhvata Plana na kojem se planira nova regulacija, te gradnja i uređenje naselja

b) rekonstrukcija – obuhvaća izgrađeni dio obuhvata Plana za koji se planira obnova, sanacija i uređenje.

Temeljni integracijski čimbenik u okviru obuhvata Plana je površina infrastrukturnog sustava – prometnog, u naravi državna cesta D-120 sa sustavom pristupnih ulica. Cjelokupni prometni sustav u obuhvatu Plana potrebno je sukcesivno izgraditi kako bi se zadovoljile potrebe korisnika i propisane norme.

Na temelju ulaznih podataka vezanih na buduće zahvate u prostoru koji se planiraju realizirati, 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 za koju se akti građenja za pojedine zahvate unutar iste ishode sukladno urbanističkim parametrima – uvjetima gradnje i uređenja, određenih 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 gospodarske - poslovne namjene (K1 – uslužna, K2 – trgovačka, K3 – komunalno-servisna, K4 – reciklažna) i gospodarske - proizvodne namjene (I2 -

zanatska) razgraničene su prostorne cjeline: K-1, K-2, K-3, K-4, K-5, K-6, K-7, K-8, K-9 i K-10.

b) na zaštitnoj zelenoj površini (Z) razgraničena je prostorna cjelina Z-1

c) na površinama infrastrukturnih sustava razgraničene su prostorne cjeline: IS-1, IS-2, IS-3 i IS-4.

Prostorne cjeline K-7 i IS-1 planirane su za rekonstrukciju, a sve ostale prostorne cjeline planirane su za novu gradnju.

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

a) unutar prostornih cjelina K-2, K-3, K-4, K-6, K-8 i K-9 omogućuje se gradnja zahvata dopuštenih na površinama gospodarske – poslovne namjene (tip K1 – uslužna, K2 – trgovačka, K3 – komunalno-servisna)

b) unutar prostorne cjeline K-1 i K10 omogućuje se gradnja zahvata dopuštenih na površinama gospodarske – poslovne namjene (tip K1 – uslužna, K2 – trgovačka, K3 – komunalno-servisna, K4 – reciklažna)

c) unutar prostorne cjeline K-5 omogućuje se gradnja proizvodno-prodajnog zanatskog sklopa i/ili drugih zahvata dopuštenih na površinama gospodarske namjene (tip K1 – poslovna – uslužna, K2 – trgovačka, I2 – proizvodna – zanatska)

d) unutar prostorne cjeline K-7 omogućuje se rekonstrukcija zgrade gospodarske - poslovne - trgovačke namjene i/ili gradnja drugih zahvata dopuštenih na površinama gospodarske – poslovne namjene (tip K2 – trgovačka)

e) unutar prostorne cjeline IS-1 nalazi se dio postojeće prometnice - državne ceste D-120 (Pomena - Polače - Sobra - Saplunara)

f) unutar prostorne cjeline IS-2 omogućuje se gradnja prometnice i smještaj transformatorske stanice

g) unutar prostorne cjeline IS-3 omogućuje se gradnja prometnice te mogućnost parternog uređenja javnog parkirališta na način da su ostvareni potrebni sigurnosno-prometni uvjeti.

h) unutar prostorne cjeline IS-4 omogućuje se parterno uređenje javnog parkirališta, pješačke površine i mogućnost dodatnog kolnog pristupa za susjedne prostorne cjeline te prateće krajobrazno uređenje

i) unutar prostorne cjeline Z-1 omogućuje se krajobrazno uređenje zaštitnih zelenih površina.

3.2. Osnovna namjena prostora

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

a) gospodarska namjena – poslovna:

- uslužna (K1)

- trgovačka (K2)

- komunalno-servisna (K3)

- reciklažna (K4)

b) gospodarska namjena – proizvodna

- zanatska (I2)

c) zaštitne zelene površine (Z)

d) površine infrastrukturnih sustava (IS).

3.2.1. Struktura namjene površina

3.2.1.1. Površine gospodarske namjene

Površine gospodarske – poslovne namjene planirane su za smještaj zgrada i funkcionalnih cjelina poslovne namjene kako slijedi: uslužna namjena (K1): za uslužne, uredske, zabavne, ugostiteljske sadržaje (bez smještaja), spremišta i servise vozila i plovila i sl.; trgovačka namjena (K2): za robne kuće, izložbeno-prodajne salone, trgovačke centre, tržnice i sl. te sve sadržaje dopuštene i na površinama uslužne namjene; komunalno-servisna namjena (K3): za pogone komunalnih poduzeća, službu vatrogastva, stanice za tehnički pregled vozila i sl.; reciklažna (K4): za reciklažna dvorišta, zelene otoke, pretovarne stanice, reciklažna dvorišta za građevinski otpad i sl.. Na površinama gospodarske – poslovne namjene omogućuje se smještaj zanatske proizvodnje i prerade manjeg opsega (pekare, uljare i sl.).

Površine gospodarske – proizvodne namjene planirane su za smještaj zgrada i funkcionalnih cjelina proizvodne namjene kako slijedi: zanatska (I2): za zanatsku proizvodnju i preradu manjeg opsega.

3.2.1.2. Zaštitne zelene površine

Zaštitne zelene površine (Z) su neizgrađene zelene površine nižeg standarda uređenja planirane za zaštitu nestabilnih terena, infrastrukturnih površina, površina s pojačanim utjecajem na okoliš i sl. Na zaštitnim zelenim površinama omogućuje se krajobrazno uređenje. Na zaštitnim zelenim površinama nisu dopuštene visokogradnje.

3.2.1.3. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava (IS) planirane su za gradnju građevina, odnosno uređenje površina prometne i ostalih infrastrukturnih mreža, uključivo i površine za potrebe sustava cestovnog, zračnog i pomorskog prometa, zatim za smještaj infrastrukturnih zgrada (trafostanice i sl.). Manje infrastrukturne građevine mogu se graditi u zonama drugih namjena, u skladu s tehnološkim potrebama i propisima, na način da ne narušavaju prostorne i ekološke vrijednosti okruženja.

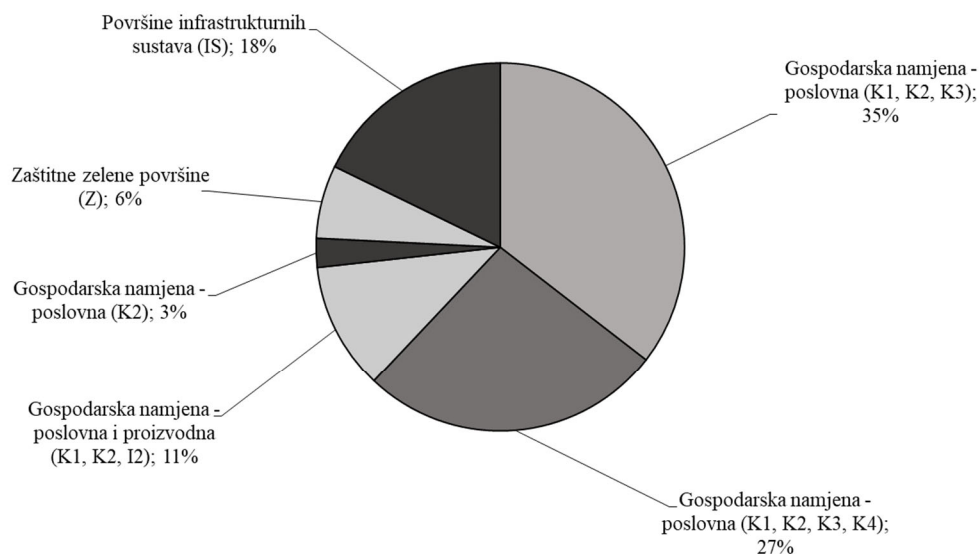
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Bilanca namjene površina s udjelom pojedinih namjena u ukupnoj površini Plana dana je u tablici 1, a sumarna bilanca namjene površina prikazan je dodatno na grafu 1.

Tablica 1: Bilans namjene površina

Namjena površina	Površina [ha]	%
površine gospodarske – poslovne namjene (K1, K2, K3)	1,77	35%
površine gospodarske – poslovne namjene (K1, K2, K3, K4)	1,33	27%
površine gospodarske – poslovne i proizvodne namjene (K1, K2, I2)	0,56	11%
površine gospodarske – poslovne namjene (K2)	0,13	3%
zaštitne zelene površine (Z)	0,32	6%
površine infrastrukturnih sustava (IS)	0,89	18%
UKUPNO	5,00	100%

Graf 1: Bilans namjene površina



Prostorni pokazatelji za namjenu, način korištenja i uređenja površina dani su u tablici 2.

Tablica 2.: Detaljni iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

Prostorna cjelina	Površina (približna) [m ²]	Namjena	Max. kig	Max. kis	Max. visina [m]
K-1	8081	K1, K2, K3, K4	0,6	1,2	12,0
K-2	1116	K1, K2, K3	0,6	1,2	12,0
K-3	2249	K1, K2, K3	0,6	1,2	12,0
K-4	627	K1, K2, K3	0,6	1,2	12,0
K-5	5604	K1, K2, I2	0,6	1,2	12,0
K-6	8096	K1, K2, K3	0,6	1,2	12,0
K-7	1273	K2	0,6	1,2	12,0
K-8	2602	K1, K2, K3	0,6	1,2	12,0
K-9	3044	K1, K2, K3	0,6	1,2	12,0
K-10	5205	K1, K2, K3, K4	0,6	1,2	12,0
IS-1	1954	IS	n/a	n/a	n/a
IS-2	3232	IS	n/a	n/a	n/a
IS-3	2439	IS	n/a	n/a	n/a
IS-4	1267	IS	n/a	n/a	n/a
Z-1	3212	Z	n/a	n/a	n/a

kig – koeficijent izgrađenosti, kis – koeficijent iskorištenosti, Max. visina – najveća dopuštena visina osnovne zgrade

Iskazane vrijednosti očitane su s topografsko-katastarske podloge na kojoj je izrađen plan te podliježu manjim izmjenama na temelju detaljnijih geodetskih izmjera za pojedine zahvate u prostoru.

3.4. Prometna i ulična mreža

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.

3.4.I. Prometno rješenje

Prometna mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 2.I. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet“. Pri projektiranju prometne infrastrukture moguća su odstupanja sukladno detaljnijoj izmjeri i potrebama neometanog funkcioniranja prometa. Pri projektiranju prometne infrastrukture moguća su odstupanja sukladno detaljnijoj izmjeri i potrebama neometanog funkcioniranja prometa.

Prometnu mrežu čine:

- a) prostorna cjelina IS-1
- b) prostorna cjelina IS-2
- c) prostorna cjelina IS-3.

Kao dopunske prometnice mogu se koristiti površine unutar prostorne cjeline IS-4.

Sve prometne površine moraju omogućiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima. U zonama pješačkih prijelaza obvezna je primjena elemenata za sprečavanje arhitektonsko-urbanističkih barijera pri čemu treba izgraditi pristupne rampe (upušteni nogostup) na mjestima kontakta pješačkih prijelaza i nogostupa.

Minimalna širina kolnog pristupa na građevnu česticu je 6,0 m.

Građenje novih i rekonstrukcija postojećih građevina javnih prometnih sustava vrši se provedbom ovoga Plana uz posebne uvjete građenja nadležnih ustanova s javnim ovlastima.

3.4.2. Promet u mirovanju

Unutar Plana planirana je gradnja javnih parkirališta. Gradnja javnih garaža nije planirana.

Uređenje javnog parkirališta planira se na prostornoj cjelini IS-4, a moguće je i u sklopu prostorne cjeline IS-3 uz uvjet da su zadovoljeni potrebni sigurnosno-prometni zahtjevi.

Na području obuhvata, planirano je rješavanje parkirališnih mjesta prema kriterijima iz tablice 3:

Tablica 3.: Normativ za broj parkirnih mjesta prema namjeni zgrade

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Poslovanje (uredi, kancelarije, biroi i sl.)	100 m ² GBP	1,5
Usluge	100 m ² GBP	1,5
Trgovina	100 m ² GBP	2,5
Ugostiteljstvo	100 m ² GBP	2,5
Proizvodnja, prerada i skladišta	1 zaposleni	0,45
Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m ² GBP	1
Banka, pošta	100 m ² GBP	2,5
Benzinska postaja	100 m ² GBP	1,5

Važeći je kriterij koji daje veći broj parkirališta/garaža po namjeni. U površinu za izračun ne ulazi površina garaža i jednonamjenskih skloništa. GBP – građevinska (bruto) površina.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Vodovi komunalne infrastrukturne mreže planirani su u pravilu unutar koridora javnih prometnih i zaštitnih zelenih površina, što je ucrtano na kartografskom prikazu 2.2. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastruktura“. Pozicije ucrtanih trasa kabela, kao i pozicije uređaja kvalitativnog su i shematskog karaktera, a preciznija rješenja će se utvrditi izradom projektne dokumentacije.

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 na temelju izrade detaljne projektne dokumentacije.

Projektiranje i građenje vodova komunalne infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za pojedinu vrstu infrastrukture.

Na kartografskim prikazima 2.2. „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 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 kabelska kanalizacija. U PVC i PEHD cijevi će se uvući svjetlovodni, koaksijalni ili mrežni kabeli s izvodima u kabelskim zdencima. Kabelska kanalizacija mora biti tako dimenzionirana da dugoročno zadovolji potrebe razvoda i zaštite elektroničkih komunikacijskih kabela i kabelske televizije. U površinama infrastrukturnih sustava (IS) moguć je smještaj novih čvorišta elektroničkih komunikacijskih vodova kontejnerskog tipa te kablova. Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti planiranjem postave baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvratima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim 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 prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće. 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 Mljet. Dopuna postojeće mreže planirana je gradnjom potrebne mreže u obuhvatu Plana s mogućnošću gradnje transformatorskih stanica sukladno kapacitetima gospodarske zone. Nova elektroenergetska mreža planirana je kao 10(20) i 0,4 kV što uključuje gradnju trafostanice 10(20)/0,4 kV i izgradnju podzemne niskonaponske mreže prema potrebama potrošača. 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 Mljet. 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
- 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 ishoda 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.I. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti smještaja, gradnje i uređenja za građevine gospodarskih djelatnosti utvrđeni su za prostorne cjeline K-1, K-2, K-3, K-4, K-5, K-6, K-7, K-8, K-9 i K-10.

Za građevine planirane u obuhvatu Plana određen je oblik korištenja, prikazan na kartografskom prikazu 3.2. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti, ograničenja i posebne mjere“ kako slijedi:

- a) nova gradnja – omogućuje se izgradnja nove građevine na temelju uvjeta smještaja, gradnje i uređenja građevina propisanih ovim planom
- b) rekonstrukcija – omogućuje se rekonstrukcija postojeće građevine na temelju uvjeta rekonstrukcije postojećih građevina propisanih ovim planom.

Ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana, udio nazivne namjene u građevinskoj bruto površini zgrade iznosi najmanje 2/3; iz navedenog obračuna izuzimaju se podrum (ukoliko nije izravno u funkciji djelatnosti) i pomoćne zgrade. Unutar preostale površine dopušteni su prateći društveni, sportsko-rekreacijski i ugostiteljski (bez pružanja usluga smještaja) sadržaji.

Na površinama gospodarske - poslovne namjene nije moguć smještaj stanovanja.

U zgradama gospodarske – poslovne namjene prostori za smještaj zaposlenika smatraju se sadržajem osnovne poslovne namjene.

Na površinama gospodarske – poslovne namjene omogućuje se smještaj zanatske proizvodnje i prerade manjeg opsega (pekare, uljare i sl.).

Unutar pojedine prostorne cjeline moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica uz uvjet osiguranog neposrednog ili posrednog (putem služnosti) pristupa na prometnu površinu sukladno detaljnijim uvjetima Plana.

Na građevnoj čestici moguća je gradnja:

- a) jedne osnovne zgrade
- b) pomoćne zgrade
- c) drugih pomoćnih građevina te uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja te način gradnje na površinama gospodarske – poslovne namjene propisani su Provedbenim odredbama.

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.

Položaj stanišnih tipova u obuhvatu Plana ucrtan je na kartografskom prikazu 3.1. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Staništa i ekološka mreža“.

Unutar obuhvata Plana utvrđeno je područje stanišnog tipa „stenomediterranske čiste vazdazelene šume i makija crnike“ te „istočnojadranski bušici“ sukladno odgovarajućem posebnom propisu i Nacionalnoj klasifikaciji staništa (NKS).

3.6.2.2. Mjere zaštite kulturnih dobara

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara u smislu posebnog zakona kojim se uređuje mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara. Također, u obuhvatu ne postoje područja niti spomenici kulture zaštićeni prostornim planovima šireg područja.

Pri izvođenju građevinskih ili drugih radova u slučaju otkrivanja arheološkog nalazišta ili nalaza, osoba koja izvodi građevinske radove dužna ih je zaustaviti te obavijestiti nadležno tijelo sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

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 MCS ljestvice
- 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.