

GRAD KAŠTELA

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA
GRADA KAŠTELA**

OBRAZLOŽENJE

PRIJEDLOG PLANA

GISPLAN d.o.o. Split

Split, lipanj 2018. godine

UVOD

Izrada Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09 i 2/12) – u daljnjem tekstu PPUG Kaštela je dio procesa kontinuiranog planiranja koje se temelji na praćenju i ocjenjivanju stanja u prostoru.

Prostornog plana uređenja Grada Kaštela donesen je 2006. godine, nakon čega je dva puta mijenjan i dopunjavan. Posljednje izmjene i dopune donesene su u veljači 2012. godine.

Izmjene i dopune pokrenute su Odlukom o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 6/16 i 7/17) koju je donijelo Gradsko vijeće 14. lipnja 2016. (izmjene i dopune 24. srpnja 2017.). Odlukom su definirani razlozi, ciljevi i obuhvat izmjena i dopuna.

PRAVNA OSNOVA

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna PPUG-a Kaštela je:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13 i 65/17)
- Plan šireg obuhvata (više razine) – Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13 i 147/15)
- Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela" broj 9/09, 8/11, 6/13, 8/13 i 10/14) i
- Odluka o izradi izmjena i dopuna PPUG-a Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", br. 6/16 i 7/17)

OBUH VAT IZMJENA I DOPUNA

Izmjene se rade na cijelom području obuhvata važećeg PPUG-a, a uključuju tekstualni dio (Odredbes za provođenje) i grafički dio (kartografske prikaze).

RAZLOZI ZA IZMJENE I DOPUNE

Osnovni razlozi pokretanja ovih Izmjena i dopuna PPUG-a Kaštela su:

- usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13 i 65/17) i drugim zakonima i podzakonskim aktima od utjecaja na prostorno uređenje,
- usklađenje s Prostornim planom Splitsko dalmatinske Županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13 i 147/15),
- korekcije neusklađenosti kartografskih prikaza i tekstualnog dijela PPUG Kaštela i GUP-a Kaštela koje su uočene u provedbi,
- manje korekcije granica građevinskog područja gdje je uočeno da iste radi nečitkosti korištenih službenih katastarskih podloga, ili zbog neslaganja istih sa službenim orto foto snimkom DOF 2011. prelaze preko građevina,

- izmjene namjene površina radi omogućavanja legalizacije građevina koje se nalaze u zonama u kojima ista nije moguća prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, a koje nisu suprotne javnom interesu,
- utvrditi građevinsko područje za površine groblja jer ista prema Zakonu o prostornom uređenju više ne spadaju u kategoriju zahvata koje je moguće planirati izvan građevinskog područja,
- planska regulacija zatečenog stanja i omogućavanje budućeg planskog razvoja dijela naselja Plano (Grad Trogir) koje se nalazi na području Grada Kaštela, k.o. Kaštel Štafilić,
- uvažavanje i prihvaćanje utemeljenih zahtjeva građana i pravnih osoba vezano za planska rješenja PPUG Kaštela
- omogućiti plansku razradu (UPU br. 18) i realizaciju složenog gradskog projekta na području bivše tvornice Jugovinil u funkciji sanacije i urbane obnove područja, uključujući kopneni i morski dio
- analiza i eventualne izmjene urbanističkih uvjeta u zonama turističke namjene, te uvjeta rekonstrukcije postojećih i ozakonjenih građevina u ovim zonama,
- revizija odredbi za rekonstrukciju građevina, s naglaskom na ozakonjene građevine,
- omogućavanje planske razrade (UPU) i realizaciju složenog gradskog projekta na području bivše tvornice Jugovinil u funkciji sanacije i urbane obnove područja (kopneni i morski dio),
- redefinirati provedbene odredbe za planiranje izgradnje izvan građevinskog područja sukladno članku 44. Zakona o prostornom uređenju,
- preispitivanje trasa, površina i uvjeta gradnje prometnih i infrastrukturnih sustava,
- izmjena i dopuna odredbi za provođenje u cilju jednostavnije provedbe Plana.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Temeljna zadaća PPUG-a Kaštela je dugoročno planiranje u smislu organizacije prostora i optimalnog kapacitiranja za sve gradske funkcije, uz istovremenu zaštitu prirodnih i kulturnih dobara i povijesnih vrijednosti.

Utvrđuju se slijedeći bitni ciljevi Izmjena i dopuna PPUG-a:

- usklađivanje plana s novim Zakonom o prostornom uređenju na način da se odrede neuređeni dijelovi građevinskog područja,
- usklađivanje plana s izmjenama i dopuna plana više razine - Prostornog plana uređenja Splitsko-dalmatinske županije (Izmjene i dopune - "Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 9/13 i 147/15),
- korekcije neusklađenosti kartografskih prikaza i tekstualnog dijela PPUG Kaštela i GUP-a Kaštela koje su uočene u provedbi, te manje korekcije granica građevinskog područja gdje je uočeno da iste radi nečitkosti korištenih službenih katastarskih podloga, ili zbog neslaganja istih sa službenim orto foto snimkom DOF 2011. prelaze preko građevina,
- izmjene namjene površina radi omogućavanja legalizacije građevina koje se nalaze u zonama u kojima ista nije moguća prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, a koje nisu u suprotnosti s javnim interesom,
- utvrditi građevinsko područje za površine groblja,
- utvrditi građevinsko područje za dio naselja Plano (Grad Trogir) koje se nalazi na području Grada Kaštela, k.o. Kaštel Štafilić,
- izmjene namjena površina i uvjeta uređenja temeljem provedene analize zahtjeva građana i pravnih osoba,

- omogućiti sanaciju i urbanu obnovu područja bivše tvornice Jugovinil, definiranjem namjena površina i uvjeta uređenja, koji će uvažavati vrijednosti i potencijal lokacije i razvojne potrebe Grada Kaštela,
- izmjene namjena površina i uvjeta uređenja temeljem provedene analize zahtjeva građana i pravnih osoba izmjenjena i dopuna tekstualnih odredbi u cilju jednostavnije provedbe Plana,
- omogućiti sanaciju i urbanu obnovu područja bivše tvornice Jugovinil, definiranjem namjena površina i uvjeta uređenja, koji će uvažavati vrijednosti i potencijal lokacije i razvojne potrebe Grada Kaštela,
- utvrditi uvjete sanacije zona izvan građevinskog područja na kojima se nalaze zgrade legalizirane prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama,
- redefinirati provedbene odredbe za planiranje izgradnje izvan građevinskog područja sukladno članku 44. Zakona o prostornom uređenju,
- analiza i eventualne izmjene urbanističkih uvjeta u zonama turističke namjene, te uvjeta rekonstrukcije postojećih i ozakonjenih građevina u ovim zonama,
- preispitivanje trasa, površina i uvjeta gradnje prometnih i infrastrukturnih sustava,
- revizija odredbi za rekonstrukciju građevina, s naglaskom na ozakonjene građevine,
- izmjenjena i dopuna odredbi za provođenje u cilju jednostavnije provedbe Plana,
- efikasnije i ekonomičnije izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja.

IZMJENE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

Najvažnije izmjene i dopune odredbi za provođenje

Uvodne odredbe

- članak 3. – briše se godina 2015. kao planski horizont

Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

- članak 4. - Popis namjena površina mijenja se i dopunjuje se radi usklađivanja sa kartografskim prikazom br.1 Korištenje i namjena površina

Granice građevinskih područja i kriteriji razgraničavanja

- članak 5. – U stavku 1. dodana je odredba o formiranju građevinske čestice za postojeće građevine, kada lokalni uvjeti ne omogućuju formiranje građevne čestice u skladu s odredbama ovog Plana. U tom slučaju parcelacija se vrši u skladu s postojećim katastarskim česticama, odnosno prema pravilima struke. Kod utvrđivanja građevinske čestice za ozakonjenje zgrade izvan građevinskog područja preporuča se da izgrađenost čestice bude 20-40%, gdje god to lokalni uvjeti dozvoljavaju.

Građevine od važnosti za državu i županiju

- članci 7. i 8. – Popisi građevina usklađeni su sa Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije.

Zone mješovite namjene

- članak 10. – U stavku 3. dopunjuje se definicija manjih stambenih i višestambenih građevina. U stavku 4. dopunjuju se uvjeti za izgradnju većih višestambenih građevina na lokacijama koje će se utvrditi GUP-om. Dodaje se novi članak 5. koji kaže da se uvjeti uređenja za zone mješovite namjene primjenjuju i za izdvojeni dio građevinskog područja naselja u K. Štafiliću.
- članak 11. - U stavku 1. proširuje se definicija interpolirane građevine. U stavku 4. dodaje se da se udaljenosti građevina od granica građevinske čestice utvrđuje za sve dijelove građevine. U stavku 6. dopunjava se odredba vezana za izgradnju dvojnih građevina. U stavku 9. mijenja se definicija prizemlja radi uvedenog suterena. U stavku 10. smanjuje se potreban broj parking mjesta za manje stambene građevine sa 2/100 m², na 1,5/100m² GBP, a za višestambene sa 3/100m² na 2/100m² BGP. Dodaje se odredba koja propisuje da se potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta određuje u odnosu na građevinsku brutto površinu pojedine građevine umanjenu za površine garaže i jednonamjenskih skloništa. Najveća površina čestice na kojoj se mogu graditi turističko-ugostiteljske građevine, koristeći uvjete za stambene građevine, mijenja se iz 5000 u 4000m². Dodaje se novi stavak 14. u kojem se propisuje provođenje urbane preobrazbe na prostoru bivše tvornice Jugovinil u zonu mješovite namjene (ugostiteljsko turistička, poslovna i servisno zanatska), uz detaljnije uvjete koji će se definirati GUP-om.

Izgrađene strukture izvan naselja

- članak 12. – U stavku 2. među građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene dodaje se zona komunalno servisne namjene K3 u Kaštel Sućurcu. Stavak 3.

dopunjava se uvjetima za intenzivnu stakleničku proizvodnju, u zoni zaštitnog i pejzažnog zelenila (u obuhvata eksploatacijskog polja tvornice cementa na dijelu na kojem je završena eksploatacija) omogućava se smještaj reciklažnog dvorišta inertnog građevinskog otpada, a u zoni zaštitnog i pejzažnog zelenila južno od zračne luke, kamp odmorišta i parkirališta.

- članak 14. – Odredbe za gospodarsko stambene komplekse u funkciji poljodjelstva (biljna proizvodnja) s mogućnošću bavljenja agroturizmom, usklađuju se sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije (PP SDŽ):
 - 7 zona, cca 80ha,
 - bavljenje poljoprivredom kao registriranom osnovnom djelatnošću na površinama od minimalno 2 ha
 - moguća je gradnja jedne građevine za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu
 - prizemlje ukupne površine do 400 m² građevinske bruto površine (najveće visine do 5m) i/ili potpuno ukopani podrum do 1.000 m² građevinske bruto površine
- članak 17. – Dodaje se stavak 4. utvrđuje se potencijalna makrolokacija za smještaj sunčane elektrane. Veličinu i smještaj odrediti sukladno analizi zona vizualnog utjecaja, nakon provedenih istražnih radova. Sunčeva elektrana gradi se u skladu sa ekološkim kriterijima i mjerama zaštite okoliša. Nakon isteka roka amortizacije objekti se moraju zamijeniti ili ukloniti te zemljište privesti prijašnjoj namjeni.
- članak 19. – U popis rekreacijskih građevina koje se grade izvan građevinskih područja dodaju se biciklističke staze. Za planinarski dom Putalj na Kozjaku iznimno se dopušta maksimalna nadzemna građevinska brutto površina 600 m². Uz planinarski dom Malačka planira se uređenje arheološkog interpretacijskog centra, planinarskom stazom povezanog sa arheološkim lokalitetom Biranj.

Proizvodne djelatnosti, I

- članak 21. – Briše se stavak 7. sa posebnim uvjetima za zonu Adriachem u Kaštel Sućurcu.

Komunalno servisne djelatnosti, K3

- članak 22.a – Novi članak kojim se definira namjena i uvjeti uređenja ovih zona, kao i specifični uvjeti za K3 zonu namijenjenu za smještaj azila za životinje, treniranje pasa i privremeni smještaj kućnih ljubimaca sjeverno od groblja u Kaštel Sućurcu.

Ugostiteljsko turistička namjena, T

- članak 23. – Mijenjaju se i dopunjuju odredbe na način da se ograničava visina zgrada na česticama površine do 4000m² na maksimalno 13,5m i katnost Po+P+3. Briše se stavak 4. u kojem su tablično prikazane lokacije, površine, minimalni i maksimalni kapaciteti za sve zone utvrđene Planom.

INFRASTRUKTURA:

Cestovni promet

- članak 27. – U stavku 2. smanjuju se planom propisani koridori za izgradnju uređenje i rekonstrukciju cestovne mreže. U stavku 4. dodatno su definirani načini priključenja eventualno preostalih prostora unutar koridora susjednoj namjeni, kod izdavanja akata za gradnju. Temeljem zahtjeva javnopravnog tijela u stavku 5. dodani su uvjeti uređenja u zaštitnom pojasu autoceste.
- članak 28. – Korigirana je tablica sa normativima za izračun potrebnog broja parking/garažnih mjesta. Dodan je stavak 3. - dredba kojom se definira način izračuna potrebnog broja parkirno/garažnih mjesta kod rekonstrukcije građevina, tako da je potrebno osigurati parkirališna ili garažna mjesta samo za dodanu površinu, a ako se rekonstrukcijom manjih stambenih građevina ne povećava broj stambenih jedinica, nije potrebno osigurati dodatna PGM.

Željeznički promet

- članak 29. – U stavku 1. dodatno se opisuje planiranje sustava gradske željeznice na postojećim kapacitetima sa izgradnjom stajališta (uključujući vezu na zonu bivše tvornice Jugovinil) te istraživanje mogućnosti korištenja koridora Ceste dr. Franje Tuđmana ili novog spoja zračne luke sa postojećom željezničkom trasom u Kaštel Kambelovcu. U stavku 2. i 4. dodani su uvjeti dobiveni od nadležnog javnopravnog tijela. U stavku 5. je odredba kojom se predviđa žičara kao koridor u istraživanju (alternativno su predložene dvije trase), koja je u planu na snazi dio članka 31. - o zračnom prometu.

Pomorski promet

- članak 30. – Stavak 1. popis luka dopunjen je lukama otvorenim za javni promet Kaštel Novi i Štafilic, a brisana je mogućnost gradnje privezišta u turističkim naseljima i zonama. Dodana je luka nautičkog turizma u Kaštel Sućurcu, na području bivše tvornice Jugovinil.

Vodoopskrba i odvodnja

- članak 32. – Dopunjen je stavak 5. koji govori o privremenom rješenju vodoopskrbe građevina, do izgradnje javne vodoopskrbne mreže.
- članak 33. - u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela i usklađenjem sa ID PPUG Kaštela dopunjene su odredbe o odvodnji otpadnih i oborinskih voda.

Telekomunikacije

- članak 45. – usklađuje se sa zahtjevima nadležnog javnopravnog tijela i ID PPŽSD

Elektroopskrba

- članak 36. – Dodan je podnaslov: Obnovljivi izvori energije i stavci 21. i 22. u kojima su zadani uvjeti uređenja i gradnje sunčane elektrane.

Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

- članak 37. – Dopunjuje se stavak 1. u kojem se utvrđuju mjere zaštite prirode, u skladu sa zahtjevima nadležnog javnopravnog tijela. U stavcima 9. i 10. mijenjaju se i dopunjavaju odredbe se o ekološkoj mreži.
- članak 37. a - Dodaje se novi članak u koji su ugrađene mjere za sprječavanje, smanjenje i ublažavanje potencijalnih negativnih utjecaja provedbe Plana na ciljeve

zaštite okoliša i ekološku mrežu, koje su utvrđene Strateškom studijom utjecaja Plana naokoliš.

Kulturna dobra – kategorizirani popis po naseljima

- članak 38. – temeljem Rješenja o zaštiti koja je dostavilo nadležno javnopravno tijelo revidiran je popis zaštićenih kulturnih dobara.

Gospodarenje otpadom

- Članak 40. – Postupanje s otpadom će se riješiti u skladu sa Planom gospodarenja otpada Republike Hrvatske za razdoblje od 2017. do 2022. godine, Županijskim programom zbrinjavanja otpada koji u konačnici predviđa izgradnju Županijskog centra za gospodarenje otpadom i Planom gospodarenja otpadom Grada Kaštela. Omogućava se izgradnja reciklažnog dvorišta za građevinski otpad čime će se omogućiti iskorištavanje vrijednih sastojaka inertnog građevinskog otpada i otpada od rušenja te odlaganje istih, kao i zemlje iz građevinskih iskopa, radi sanacije kave.

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Zaštita voda

- članak 41. – Odredbe se usklađuju sa Pravilnikom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta za krške vodonosnike tj. za vodonosnike s pukotinskom i pukotinsko-kavernoznom poroznosti.

Zaštita od voda

- članak 42. – U stavku 1. u kojem se utvrđuju načini zaštite padina i nižih djelova Grada od bujičnih voda i zaštita tla od erozije dodaje se nova mjera koja glasi:
- planiranje urbane zelene infrastrukture koja uključuje urbane šumske parkove (zone pejzažnog zelenila), retencijske bazene različite obrade i funkcije, ulične drvorede, urbano mikrozelenilo i urbanu poljoprivredu, propusne površine radi povećanja infiltracije oborinske vode, procijedne zelene trake, upojne bunare, zelene krovove, zelene zidove, sakupljanje i korištenje kišnice i sl.

Zaštita od požara i zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

- članak 44.a – Mijenjaju se i dopunjuju mjere zaštite od požara, temeljem zahtjeva nadležnog javnopravnog tijela. Dodani su stavci 3., 4. i 5. u kojima se određuju mjere zaštite od potresa i od rušenja zgrada.

Mjere provedbe plana

Rekonstrukcija građevina u građevinskom području

- članak 48. – Izmjena odredbe potaknuta je velikim brojem ozakonjenih građevina koje su građene protivno planskim odredbama, a kojima se želi omogućiti rekonstrukcija. Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na građevnim česticama manjim od propisanih te građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od granice građevne čestice i od regulacijskog pravca, pod uvjetom poštivanja svih ostalih odredbi zadanih ovim Planom.

Rekonstrukcija građevina izvan građevinskog područja

- članak 48.a – Novi članak koji je uveden radi velikog broja građevina koje su ozakonjene izvan građevinskog područja, a nisu dovršene. Postojećim i ozakonjenim prizemnicama koje se nalaze izvan prostora ograničenja ZOP-a dopušta se nadogradnja kata (Po+P+1)

i kosog krova bez nadozida, uz maksimalnu visinu 7,5m. Na česticama na kojima se nalaze zgrade moguća je gradnja jednostavnih građevina određenih posebnim propisom (Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima), uz uvjet da je veličina građevne čestice minimalno 500 m², a maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig}=0,25$.

Mjere uređenja i zaštite zemljišta

- članak 64. – Briše se dio pod naslovom Gradski projekti za čiju se realizaciju predviđao instrument javno privatnog partnerstva, koji se u praksi nekih jedinica lokalne samouprave nije pokazao učinkovitim u realizaciji javnog interesa.

Područja posebnih ograničenja i uvjeta korištenja

- članak 67. – briše se zona zabrane svake gradnje (zona d) za vojarnu u Divuljama, radi reciprociteta sa planovima na području Trogira, gdje se na istoj udaljenosti od vojarnе (zona od 100m) planira izgradnja sportske zone, otvorenih terena i pratećih sadržaja katnosti P+1.

Ostalo

- Članak 72. – Dodaje se stavak 2. kojim se utvrđuje da se elementi odredbi za provođenje kojima se određene mjere ne propisuju već samo preporučuju kao i gdje se omogućuju iznimke od osnovnih odredbi, provode na način da izrađivač detaljnijeg plana ili projekta treba dati prihvatljivo stručno obrazloženje razloga nepoštivanja određene preporučene mjere ili korištenja odstupanja.
- članak 73. – Briše se. Člankom se omogućavala “legalizacija” građevina uz propisane uvjete, prije donošenja odgovarajućeg zakona. Zakon je regulirao postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama, pa je time nestao razlog radi kojeg je odredba napisana.
- članak 76. – Briše se. Odredba je ugrađena u članak 72. stavak 2.
- članci 79. i 80. – Brišu se. Članak 79. propisivao je obvezu provedbe javnog urbanističko arhitektonskog natječaja za pojedina područja i tipove građevina. Članak 80. nepotrebno ističe jedan od niza propisa koje treba poštivati u izradi detaljniji planova.

Napomena: članci se odnose na cjeloviti (pročišćeni tekst) Odredbi za provođenje PPUG Kaštela

IZMJENE GRAFIČKOG DIJELA PLANA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

- ucrtana područja za poljoprivredna gospodarstva na kojima je moguća izgradnja građevina za bavljenje agroturizmom, temeljem Zakona i prema zahtjevu PPŽSD (br.1)
- ucrtana površina na kojoj je moguća izgradnja solarne elektrane (br.2)
- formirano izdvojeno građevinsko područje naselja Kaštel Štafilić koje predstavlja nastavak naselja Plano u Trogiru (br. 7), u naravi izgrađeno područje koje čine legalizirane zgrade (veličine 17 ha)
- Prenamjena turističke zone u Resniku u mješovitu namjenu naselja

2.a POŠTA I TEKELOMUNIKACIJE, ENERGETSKI SUSTAV

Usklađenje sa PPŽ Splitsko-dalmatinske:

- označene aktivne i planirane lokacije samostojećih stupova javnih telekomunikacija u pokretnoj mreži,
- ucrtana potencijalna lokacija za solarnu elektranu (br.2),
- ucrtan planirani dalekovod 110kV (br.3)
- označena planirana TS 12/110kV uz vjetroelektranu Opor (br.4)

3.c UVJETI ZA KORIŠTANJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

- označen osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz, područje oko crkvice Gospe od Stomorije is Biblijskim vrtom (br.6)

Izmjene PPUG Kaštela radi usklađenja sa PPŽSD:

- označeno lučko područje luke otvorene za javni promet međunarodnog značaja (br.5)

Napomena:

Brojevi u zagradama označavaju lokacije na priloženom kartografskom prikazu:

br.0 –Kartografski prikaz izmjena Plana