



SLUŽBENI GLASNIK

GRADA KAŠTELA

GODINA 4	Kaštel-Sućurac, 12. prosinca 1996. g	BROJ 7/96
----------	--------------------------------------	-----------

GRADSKO VIJEĆE

Na temelju članka 21. Statuta grada Kaštela ("Službeni glasnik grada Kaštela", broj 4/94) Gradsko vijeće grada Kaštela na 26. sjednici, održanoj 12. prosinca 1996. godine, donosi

ODLUKU

1. Prihvaća se Ugovor o osnivanju Agencije EKO - KAŠTELANSKI ZALJEV uz sljedeće uvjete:

a) mijenja se obrazloženje Podprojekta NO 1 - Vodoopskrba iz listopada 1996. godine na način da se na stranici 8. dodaje točka f) koja glasi:

"vodoopskrbni podsustav K. Lukšić - Radun i Rudine koji obuhvaća vodospreme K. Lukšić i Radun, crpne stanice K. Lukšić i Radun, te pripadajući tlačni gravitacijski cjevovodi ne ulaze u financijsku konstrukciju podprojekta NO 1 već će grad Kaštela kao garant iz svog proračuna te uz potporu Županije splitsko-dalmatinske, Državnog proračuna i Hrvatskih voda osigurati sredstva dostatna za dovršenje ovog podsustava istovremeno sa dovršenjem cjelokupnog Podprojekta NO 1".

b) mijenja se obrazloženje Podprojekta No 2 - zbrinjavanje krutog otpada i sanacija deponija "karepovac" iz listopada 1996. godine na način da se briše stavak 2. i umeće novi koji glasi:

"prijedlozi i zaključci iz ove studije mogu biti podloga za traženje najpovoljnijih rješenja, izuzev prijedloga o novom regionalnom odlagalištu otpada na padinama Kozjaka".

2. Prihvaćanjem gore navedenih uvjeta ovlašćuje se Gradonačelnik grada Kaštela Mislav Polić da potpiše Ugovor iz točke 1. ove Odluke.

Klasa: 021-05/96-02/06

Ur. broj: 2134/01-01-02-96-2

K. Sućurac, 12. prosinca 1996. g.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:
Veselko Andromak

Na temelju članka 21. Statuta grada Kaštela ("Službeni glasnik grada Kaštela", broj 4/94) Gradsko vijeće grada Kaštela na 27. sjednici, održanoj 12. prosinca 1996. godine, donosi

ODLUKU

o prihvaćanju Detaljnog plana uređenja dijela turističke zone Resnik 1

1. Donosi se Detaljni plan uređenja dijela turističke zone Resnik 1.

2. Detaljni plan se donosi na temelju Urbanističkog programa turističke zone Resnik i obuhvaća površinu od oko 2,8 ha.

3. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenom glasniku grada Kaštela".

Klasa: 021-05/96-02/07

Ur. broj: 2134/01-01-02-96-2

K. Sućurac, 12. prosinca 1996. g.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:
Veselko Andromak

URBANISTIČKI PROGRAM I DETALJNI PLAN UREĐENJA TURISTIČKE ZONE RESNIK

1. UVOD

Turizam predstavlja važnu djelatnost i pravac razvitka Grada Kaštela u cjelini svakog od obalnih naselja Kaštela. Važnost turizma se ogleda u direktnim i indirektnim efektima koje prožimaju ukupno područje i u konačnici pridonose, uz gospodarske efekte, ukupnoj ekološkoj ravnoteži čovjekovog okoliša.

Kaštelanski prostor po svojim prirodnim datostima i stvorenim vrijednostima pruža mogućnosti razvitka turizma, koje se ogledaju:

- u položaju Kaštela u odnosu na prometnu povezanost,
- izrazitu participaciju na obalnoj fronti,
- atraktivnosti graditeljskog nasljeđa starih kaštelanskih naselja,
- blizini Trogira i Splita s izuzetnom graditeljskom baštinom,
- relativnoj blizini srednjodalmatinskog otočkog arhipelaga (posebno Drvenik V. i M. i Šolta) i sl.

Obzirom da su dosadašnji neusklađeni razvoj i negativni procesi u određenoj mjeri devalvirali turističke razvojne prednosti Kaštela, kao osnovne pretpostavke razvoja turizma i ugostiteljstva mogu se smatrati:

- sanacija osnovnih ekoloških problema Kaštelanskog zaljeva (sanacija i zaštita mora od zagađenja),
- ostvarenje odgovarajuće infrastrukture, odnosno gradnji i rekonstrukciji sustava prometnica, kanalizacije, vodoopskrbe, elektroopskrbe i sustava veza i komunikacija,
- zaustavljanje dalje devastacije prostora neplanskom izgradnjom,
- ublažavanje već narušenih prostornih odnosa nenamjenskim zauzimanjem zemljišta i neprimjerenom izgradnjom, uklapanjem tih objekata u turističku ponudu i smanjenje konfliktnosti postojeće izgradnje s planiranim namjenom, do razine snošljivosti.

Generalnim urbanističkim planom Kaštela, pored postojećih turističkih kapaciteta, za novu turističku izgradnju rezervirano je 51,1 ha prostora i to pretežno u Kaštel Stafiliću (40,5 ha ili 80% od turističkih zona Kaštela).

Za uređenje i izgradnju kapaciteta turističke zone u Resniku planom je obvezatno donošenje prostornog plana detaljnijeg stupnja razrade.

Uzimajući u obzir ukupne društvene promjene u Republici Hrvatskoj a posebno u gospodarstvu; u smjeru tržišne orijentacije, konkurencije i jačanja privatne inicijative i poduzetništva te promjene u odnosima vlasništva, realno je bilo potaknuti, a što je i GUP-om omogućeno, da se realiziraju turistički programi u manjem prostornom obuhvatu od cjelovite turističke zone, kako se iskazani interes za ulaganja, ne bi ograničavao veličinom obuhvata.

Kako realizaciju pojedinih funkcija u prostoru nije poželjno ostvarivati parcijalno; tim više što predviđena turistička zona čini funkcionalnu cjelinu s mnogim međusobnim vezama, GUP-om je određeno da se realizacija turističke zone manjeg obuhvata kroz izradu plana detaljnog stupnja razrade

za tu, manju zonu obvezatno temelji na prethodno verificiranom urbanističkom programu uređenja cjelovite turističke zone.

Urbanističkim programom potrebno je sagledati:

- postojeće stanje na prostoru obuhvata planirane turističke zone,
- koncepciju prostornog rješenja,
- prometno rješenje za turističku zonu,
- mogućnosti osiguranja infrastrukture,
- režime gradnje i ograničenja,
- osnovne smjernice za gradnju, uređenje i oblikovanje prostora.

2. IZVOD IZ DOKUMENTACIJE PROSTORA

2.1 Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Kaštela

Namjena površina-turističke zone

Za planiranu turističku zonu u Kaštel Štafiliću, kao istaknute i značajne funkcije prostora, rezervirano je 40,5 ha zemljišta.

Formiranje turističkih zona, kao zona isključive namjene, se omogućuje na prostorima većim od 1,0 ha i kada su namjene za:

- a) osnovne i komplementarne smještajne kapacitete;
- b) prateće sadržaje turizma i smještajnih kapaciteta, kao što su sportski, zabavni, rekreacijski, prometni, trgovački, ugostiteljski, kulturni i slični prostori.

Turističke zone formirane su:

- Kaštel Štafilić, Resnik - rekonstrukcija postojećih i gradnja novih osnovnih i pratećih sadržaja, obvezna izrada provedbenog plana za čitavu zonu ili provedbenog plana za dio zone uz prethodno izrađen urbanistički program za cijelu zonu.

Gradnja u turističkim zonama se omogućuje tako da izgrađenost građevinske parcele ne bude veća od 40% te da najmanje 30% površine građevinske parcele bude uređeno kao zelene površine. Obalna fronta turističkih zona može se uređivati tako da se osigura nesmetani javni prolaz uz more, najmanje širine 20 m te da se najmanje 80% dužine obalne fronte obradi visokim zelenilom i s biljnim vrstama u skladu s podnebljem. Ograde prema morskoj šetnici ili obali trebaju se izvesti od kamena visine do 1,0 m.

Gradnja smještajnih i drugih kapaciteta u turističkoj zoni, osim plažnih i rekreacijskih objekata vezanih za korištenje mora, obale i plaža, omogućava se na udaljenosti od najmanje 40 m od morske obale.

Namjena površina-morske površine

Priobalno more Kaštelanskog zaljeva koristit će se za prometne, turističke, gospodarske, športske i rekreacijske djelatnosti.

Zapadni dio Kaštelanskog zaljeva, koji je namjenjen za gradnju i uređenje turističkih i rekreacijskih sadržaja, treba ispunjavati uvjet više razine kvalitete čovjekovog okoliša. Temeljni preduvjet, između ostalih, jest gradnja i funkcioniranje kanalizacijskih sustava Kaštela, Solina, Splita i Trogira.

Planom je određeno da priobalno more Kaštelanskog zaljeva treba zadovoljavati II. kategoriju. Ta kategorija mora osigurava korištenje mora za kupanje i druge oblike rekreacije. Brodska pristaništa planirana su u svim naseljima i turističkim zonama Palace i Resnik te u nautičkom centru. Uz turističke i rekreacijske zone planirani su centri sportova na moru.

Zaštita i racionalno korištenje prostora

Prostor Kaštela, u svojoj ukupnosti, je izuzetno osjetljiv ekosustav u kojemu su pojedine veze oštećene neodgovara-

jućim korištenjem prostora, crpljenjem supstance a bez istovremene obnove i predaha, bez ulaganja u infrastrukturu i druge mjere zaštite prostora.

Propisane mjere zaštite prostora u Generalnom urbanističkom planu Kaštela predstavljaju dugoročnu orijentaciju koja svoj izraz dobija kroz etapnost; srednjoročne i kratkoročne planove.

- Na području Kaštela posebno ugroženi djelovi čovjekove okoline, a relevantni su za turističku zonu Resnik, su:
- zagađeno more,
- prostori u kojima je povećana buka, kao što je okoliš aerodroma,
- prostori u kojima je ugroženo tlo, posebno zemljišni pojas uz magistralnu i regionalnu cestu i okoliš aerodroma,
- koridor postojećeg magistralnog vodovoda koji je ugrožen uzurpacijama i bespravnom izgradnjom.

U cilju zaštite i sanacije ugroženih djelova čovjekove okoline, planom je utvrđeno:

- Smanjenje zagađenja mora i obale u najvećoj mjeri će se provesti prioritetnom gradnjom kanalizacijskih sustava. Do izgradnje kanalizacijskih sustava s uređajima za pročišćavanje, gradnja novih objekata omogućuje se uz gradnju vlastitih sustava za potpuno pročišćavanje otpadnih voda, prije ispuštanja u more i dokaza da ti objekti neće pridonjeti kumulativnom zagađenju okoliša,
- Prije donošenja odluke o gradnji objekta uz obalu izvršiti detaljna istraživanja mora i kopna u cilju osiguranja cjelovitih mjera zaštite okoliša.
- U cilju zaštite osobito vrijednih djelova prirodne i graditeljske baštine, planom se određuje:
- Po urbanističku zaštitu se stavlja vrijedno obalno područje na prostoru između Kaštelanske ceste i mora, sa očuvanim potezima visokog zelenila na obalnoj fronti, povijesnim jezgrama.

Na zaštićenim i osobito vrijednim djelovima prirode neophodno je sačuvati njihovu izvornost i bitna svojstva.

- Treba izbjegavati nasrtaje velegradnje na rub obale, tako da se ne naruši ambijentalna vrijednost pročelnog, najljepšeg i očuvanog dijela Kaštela. Na području Resnika zaštićena je arheološka zona "Resnik" (ostaci rimskog naselja Siculi - kopneni i pomorski dio), čija je zaštita i način zaštite određena u Generalnom planu.

Režimi uređivanja prostora

Prostor turističke zone Resnik prema GUP-u Kaštela nalazi se na području koje je urbanistički pretežno nedovršeno područje u kojem se primjenjuje režim dogradnje i urbane afirmacije osobito vrijednog obalnog područja Kaštel Štafilića:

- omogućavanjem gradnje pretežno turističkih objekata i sadržaja vezanih uz turizam, rekreaciju, šport, zabavu i sl. Gradnja objekta se, u pravilu, provodi na temelju provedbenih planova i prethodnih istraživanja (maritimnih i drugih). Ukoliko se provedbeni plan donosi za dio jedinstvene zone, prije izrade provedbenog plana donjeti će se urbanistički program (koncepcija rješenja ili osnove provedbenog plana) za čitavu zonu.
- čuvanjem, zaštitom i uređivanjem područja kao cjeline, posebno vrijedne obale, pejzažnih i spomeničkih cjelina.

Provedbenim planom, odnosno urbanističkim programom odrediti će se odnos izgrađenog i neizgrađenog prostora u cilju očuvanja obalne fronte i kontinuiteta zelenila uz obalu a posebno u turističkim zonama isključive namjene.

Visina objekta javne namjene, turističkih i drugih objekta može iznositi najviše podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje

(krov). Najmanje 40% površine parcele uz more, kao i građevinske parcele za turističku i sportsku izgradnju treba parkovski obraditi visokim i niskim zelenilom.

- U Generalnom urbanističkom planu Kaštela je određeno da će se na području uz aerodrom primjenjivati režim ograničena gradnja-utjecaj aerodroma.

2.2 Koncept strategije prostornog razvitka Republike Hrvatske (Vlada RH, studeni, 1995.),

To je dokument Državne razine donesen temeljem Zakona u prostornom uređenju, koji pored ostalog, naglašava:

- Na jadranskom području očuvati osobite vrijednosti obale, zaobalja, otoka i akvatorija kao glavne turističke prostore. Osigurati visoki stupanj zaštite prirodne i kulturne baštine.
- Posebnim ciljevima prostornog razvoja naglašava se zaštita prostora i okoliša i to primjenom suvremenih svjetskih načela zaštite i unapređenja okoliša.
- Temelj za ostvarivanje ciljeva razvoja je stroga zaštita posebno vrijednih resursa: nezaagađenog tla, rezerve pitke vode, čisto more, prirodne šume.
- Intervencije na jadranskom prostoru zahtjevaju primjenu visokih kriterija zaštite okoliša i krajnje racionalno zauzimanje prostora za izgradnju.
- Prioritetne zahvate u prostoru usmjeravati po načelima korištenja rezervi postojećih struktura za djelatnost i stanovanje, te usmjeravanje izgradnje u zone s dovoljnim kapacitetima postojeće infrastrukture. Rezervacija i ograničeno korištenje prostora potencijalno za razvoj turizma u dijelu koji nije moguće realizirati u predviđenom razdoblju i za koje ne postoji dovoljan stupanj istraženosti.
- Posebnu pažnju posvetiti područjima povećanog interesa za ulaganje (obala, otoci, lovna, rekreativna područja i marine).
- Veliki učinak na poboljšanje uvjeta života i rada može se postići malim zahvatima i pomacima, mjerama bolje organiziranosti subjekta unutar svojih nadležnosti i unutar lokalnih zajednica. *Veliki prostorni zahvati koji bitno mjenjaju značajke temeljne prostorne strukture, a poglavito odnos površina po osnovnom tipu korištenja, moraju biti sagledavani i obrađeni na način koji osigurava cjelovit i integralan plansko-razvojni pristup i kontrolu svih učinaka.*
- *Strategijska je odluka sustavno ne mjenjati odnos osnovnih kategorija korištenja prostora* (poljodjelske, šumske, vodne, građevinske površine). Prioriteti zaštite okoliša su: zaštita fizičke cjelovitosti resursa, zaustavljanje daljnjeg širenja naselja (građevinskih područja) i stroga kontrola (usmjeravanje) izgradnje izvan građevinskih područja, te racionalno korištenje postojećih struktura (poglavito za djelatnosti i stanovanje); promjena načina korištenja resursa s većom pažnjom na biološku osjetljivost i raznolikost, kvalitet voda i tala te prirodne značajke krajobraznih struktura; sanacija kritičnih mjesta zagađenja okoliša (prioritetno odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpada) i uklanjanje zastrajelih, neprofitabilnih i zagađujućih tehnologija a naročito na obalnom području.
- Krajnje racionalno korištenje i stroga zaštita strateških resursa: biološka cjelovitost jadranskog akvatorija, prirodna obala mora i obalna vegetacija, čista i nezaagađena tla, prirodne šume, i dr.
- Korištenjem i zaštitom resursa osobito voditi računa o zaštiti vodnih resursa kao temelja uređenja i zaštite okoliša, te o orijentaciji na prirodne cikluse proizvodnje zdrave hrane, zaštitu tla, ograničavanje daljnjeg inteziviranja klasične proizvodnje, obnovu tradicionalnih i malih gospodarstava.
- Radi zaštite negrađevinskog, u pravilu poljodjelskog i šumskog zemljišta utvrditi smjernice i kriterije za gradnju izvan građevinskih područja.

- Razvoj turizma na područjima osobitih obilježja i vrijednosti (otoci i obala) treba obuhvatiti sustavnim programom.
- Usmjeravati gradnju marina na mjesta postojećih naselja i lučica (ostavljajući dio za domaće stanovništvo) i na manje kvalitetne obalne prostore uz osiguranje visokog standarda usluga, te zaštite mora i okoliša.

U mjerama za ostvarivanje racionalnog korištenja i zaštite prostora, ističe se:

- uređenje i zaštitu obalnog područja mora provoditi u skladu s propisima koje će donijeti Vlada RH (u skladu s čl. 45. Zakona o prostornom uređenju).
- smjernice i kriterije za gradnju objekta predviđenih člankom 42. Zakona o prostornom uređenju utvrditi na temelju uputa resora, poljodjelstva, vodnog gospodarstva, šumarstva, te zaštite prirodne i kulturne baštine. - postojeća građevinska područja treba racionalno koristiti i u tu svrhu preispitati prostorne rezerve.

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Turistička zona Resnik smještena je između morske obale s juga i stare Kaštelanske ceste sa sjevera. Proteže se zapadno od naselja Kaštel Štafilić uz morsku obalu prema Trogiru. U neposrednoj blizini područja je zračna luka Split (udaljenost od poletne stajne piste je svega 300 m), tako je izrazit utjecaj zračne luke na turističku zonu, a posebno utjecaj buke.

Turistička zona je planirana u veličini od 40,5 ha: uz turističku zonu sa sjevero-zapadne strane je uvučena zona mješovite-turističke namjene (stanovanje-turizam) površine 7,05 ha koja sa turističkom zonom čini prostornu cjelinu ukupne površine 47,55 ha bez područja obale s plažama, objektima za pristajanje brodova i drugim sadržajima. Na zapadnom dijelu zone je sagrađen je turistički kompleks "Resnik" koji je u velikoj mjeri definirao prostor zone. Zapadno i istočno od turističkog kompleksa "Resnik" neplanski su, disperzivno razmješteni objekti u funkciji stanovanja.

Tabela 1. Odnos planiranog i izgrađenog prostora turističke zone "Resnik"

	Planirano (ha)	Zauzeto izgradnjom (ha)	%	Slobodne površine za izgradnju i uređenje (ha)
Obuhvat Urbanističkoga programa	49,85	23,75	47,6	26,1
Mješovita turistička zona	7,05	7,05	100	0
Turistička zona Resnik	40,5	16,7	41,2	23,8
Površina obale	2,3	0	0	2,3*
Turistički kompleks "Resnik"	11,0	11,0	100	0
Zapadna slobodna zona	3,2	0,32	10	2,88
Istočna slobodna zona	26,3	5,37	20,4	20,93
UKUPNO TURISTIČKA ZONA	40,5	16,7	41,2	23,8

3*Površina namijenjena samo za uređenje obale

Iz obuhvata ovog Urbanističkog programa izdvaja se zona mješovite turističke namjene koja nije predmet urbanističke analize. Uz planiranu turističku zonu Resnik površine 40,5 ha analizira se površina obale od 2,3 ha koja nije zauzeta izgradnjom i na kojoj je jedino moguće uređenje obale (plaža, manjih pristani i sl.).

Turistička zona, na kojoj je moguća gradnja i uređenje terena zauzeta je izgradnjom 41,2% ili u veličini od 16,7 ha, pa slobodnih površina za novu izgradnju i uređenje ostaje 23,8 ha. U zapadnom dijelu zone je izgrađen turistički kompleks "Resnik" površine 11,0 ha koji je u cjelini zauzet izgradnjom, odnosno pretežno je ureden raznovrsnim sadržajima. Djelomično izgrađena zona, zapadno od turističkog kompleksa "Resnik", površine 3,2 ha, zauzeta je izgradnjom stambenih

objekta u površini 0,32 ha ili 10%, tako da je na tom području ukupno neizgrađeno oko 90% površine. Postojeća izgradnja smještena je pretežno u sjevernom dijelu zone, pretežno vezana na postojeću regionalnu prometnicu (stara kaštelanska cesta).

Područje, istočno od turističkog kompleksa "Resnik" površine 26,3 ha, zauzeta je izgradnom pretežno stambenih objekata u ukupnoj površini 5,37 ha, tako da slobodnih površina za novu izgradnju i uređenje terena ostaje 20,93 ha. Postojeća izgradnja, u tom dijelu turističke zone, je disperzno razmještena na 17 lokacija (grupacija ili pojedinačnih objekata).

4. KONCEPCIJA PROSTORNOG UREĐENJA TURISTIČKE ZONE

Temeljna koncepcija uređenja turističke zone Resnik se zasniva na očuvanju zone kao cjeline s raznolikim sadržajima različitih potencijalnih investitora. Pri tome, postojeći kompleks "Resnik" predstavlja centralno područje oko kojega se okupljaju novi sadržaji i koji nadopunjuju te osnovne kapacitete.

Razvitak turizma na tom lokalitetu se zasniva na osobitim vrijednostima obale, uz činjenicu da je područje smješteno uz zračnu luku, u blizini vrijednih urbanih struktura Kaštela, Trogira, Splita. Stoga je potrebno poticati turističke razvojne programe a u cijelosti onemogućiti aspiracije za stambenu gradnju na tom vrijednom području.

Pored kompleksa "Resnik" na zapadu, koncepcijom je predloženo formiranje manjeg središnjeg područja na istočnom dijelu zone (veličine 1,16 ha) unutar kojega bi se mogli formirati sadržaji za gravitirajuće područje s pretežno smještajnim kapacitetima (apartmani, pansioni). Stoga je na tom centralnom dijelu turističke zone moguće graditi objekte ugostiteljstva, zabave, športa i rekreacije, trgovačke, izložbene i sl. prostore uz obvezatno uređenje javnog parkirališta najmanje veličine 50 parkirališnih mjesta.

Zapadno područje, veličine 3,2 ha se može organizirati kao prostor za kampove, plažne, sportske, ugostiteljske i zabavne te slične sadržaje bez značajnijih smještajnih kapaciteta.

Preostali prostor od mora do Kaštelanske ceste predstavlja mješovitu turističku namjenu u kojoj će dominirati, već navedeni smještajni kapaciteti (pansioni, apartmani). Unutar toga područja ima već neplanski izgrađenih građevina koje je potrebno preoblikovati u turističke smještajne kapacitete, uz mogućnost stanovanja u dijelu građevine.

Obalno područje se namjenjuje za gradnju i uređenje plažnih sadržaja, restorana, bazena, tuševa, kabina, sanitarnih čvorova, platoa za sunčanje i sl. Taj dio prostora je potrebno na najvećoj mjeri ozeleniti visokim zelenilom u skladu s podnebljem (palma, tamaris, maslina, bor i dr.). Uz obalu je obvezatno uređenje šetnice (lungomare) koja se nastavlja na širem području Kaštela.

Uređenje neposrednog obalnog područja, regulacija obale, šetnice, plaže, vezovi i sl. je moguće izvoditi na temelju cjelovitog maritimnog rješenja u skladu s odredbama Generalnog urbanističkog plana Kaštela.

Tabela 2. Struktura planirane namjene površina turističke zone Resnik

NAMJENA	Veličina (u ha)	%
1. Osnovni turistički kapaciteti (smještajni)	23,60	47,4
2. Turistički kompleks "Resnik"	11,00	22,1
3. Planirani turistički centri	1,16	2,3
4. Kampovi, rekreacijsko-sportski i ugost.sadrž.	3,20	6,4
5. Plažni i rekreacijski sadržaji	1,49	3,0
6. Mješovita namjena-turistička zona	7,05	14,2
7. Plaže i uređena obala	2,30	4,6
UKUPNO	49,85	100,0

5. PROMETNO RJEŠENJE

Prometno rješenje zone je određeno u odnosu na osnovnu mrežu prometnica zone, odnosno određivanje minimuma javno prometnih površina i javnih parkirališta.

Glavni pristup području predviđa se s postojećeg ulaza u turistički kompleks "Resnik" na zapadnom dijelu područja, jer je tu izvedeno propisano križište s trakama za lijevo i desno skretanje. Također se predviđaju kolni pristupi zoni iz još dva smjera; s Kaštelanske ceste na krajnjem istočnom rubu turističke zone te produženjem glavne uzdužne prometnice zone na istok do spoja s putom Bile.

Glavne prometnice zone su položene uglavnom uz postojeće trase i pretežno uz granice postojećih parcela. Osnovna uzdužna prometnica je položena od ulaza za kompleks "Resnik" do puta Bile s odvojkom (postojećim) na središnjem dijelu zone. Na istočnom dijelu je predviđena jedna kraća uzdužna prometnica te poprečna koja predstavlja i ulaz, odnosno spoj na Kaštelansku cestu.

Ostale prometnice, odnosno ulice se trebaju planirati detaljnijim planovima uređenja prostora, odnosno dogovarati među korisnicima prostora i realizirati kao privatne kolne ili pješačke prometnice. Glavne prometnice trebaju imati širinu od minimalno 5,5 do 6,0 m s pješačkim pločnicima barem s jedne strane kolnika ili na najvećem dijelu trase.

Javna parkirališta je potrebno planirati u sklopu zona centara (kompleks "Resnik" i novi centar na istočnom dijelu zone. Ovim programom su također načelno određeni položaji javnih parkirališta na istočnom dijelu osnovnih turističkih kapaciteta i na zapadu u zoni kampova, rekreacijsko-sportskih i ugostiteljskih sadržaja. Na parcelama pojedinačnih objekata je potrebno predvidjeti parkiranje i to najmanje jedno parkirališno mjesto na 4 ležaja, odnosno za prateće sadržaje, na 50 m² netto izgrađenog prostora jedno parkirališno mjesto.

Uzdruž obale je potrebno osigurati pješačku šetnicu na čitavom području zone. Do obale je potrebno osigurati poprečne pješačke ili pješačko kolne pristupe na međusobnoj udaljenosti od najmanje 100 m.

6. MOGUĆNOST OSIGURANJA INFRASTRUKTURE

6.1 Vodoopskrba

Područje turističke zone Resnik se opskrbljuje vodom, kao i ostalo obalno područje Kaštela, iz jedinstvenog vodoopskrbnog sustava Solin-Kaštela-Trogir. Voda, za potrebe Kaštela i Trogira, se dovodi gravitacijskim kanalom sa vodozahvata na izvorištu Jadr. Krajnja točka gravitacijskog kanala je crpna postaja Kaštel Štafilić, od koje se, putem tlačnog cjevovoda Ø 400 mm i vodospreme "Pantan" osigurava vodoopskrba Trogira zapadnog dijela obalnog područja Kaštela. Postojeći sustav ne udovoljava kapacitetom ni sanitarnim zahtjevima pa predstoje značajni zahvati u proširenju postojećeg sustava. Kompletiranje postojećeg sustava obuhvaća gradnju slijedećeg;

- crpna postaja "Kunčeva greda" i vodosprema "Sutikva" s pripadajućim cjevovodima,
- tlačni cjevovod kroz Kaštela (do crpne postaje Kaštel Štafilić) Ø 600, Ø 700 i Ø 800 mm, ukupne duljine oko 11.000 m,
- podsustave sv.Kajo, Kaštel Sućurac, Kaštel Lukšić i Rudine (crpne postaje za nisku i visoku zonu, vodospreme),
- dovršenje novog tlačnog cjevovoda Ø 400 mm od crpne postaje "Kaštel Štafilić" do vodospreme "Pantan".

Ključni objekti vodoopskrbe Trogira i zapadnih Kaštela su crpna postaja "Kaštel Štafilić" i vodosprema Pantan" do kojih je neophodno dovesti dodatne količine vode putem novog tlačnog cjevovoda, kako bi se izbjegle oskudice vode, posebice u ljetnom dijelu godine.

Područje Kaštel Štafilića a tako i područje Resnika se danas opskrbljuje vodom preko transportno-opskrbnog cjevovoda

voda Ø 400 mm (kojim se voda tlačí iz crpne postaje Kaštel Štafilić u vodospremu "Pantan") a koji ujedno služi i za vodoopskrbu područja kojim prolazi (zapadna Kaštela). Cjevovod je položen uz trasu Kaštelanske ceste.

Opskrba vodom područja Resnik je rješena preko cjevovoda Ø 200 mm, koji se odvaja od transportno-opkrbnog cjevovoda Ø 400 mm (CP Kaštel Štafilić V "Pantan"). Taj cjevovod je od sivog liva i prolazi dijagonalno preko planirane turističke zone. Na jednom dijelu tog cjevovoda nije poznata trasa što ograničava mogućnost korištenja tog cjevovoda za daljnje planirane kapacitete (nemogućnost kontrole i održavanja zbog neosiguranja javnog pristupa trasi cjevovoda). Buduće rješenje (tehnički ispravno) se zasniva na planiranju gradnje novog opkrbnog cjevovoda Ø 200 mm postavljenog u koridoru središnje glavne pristupne prometnice zone i s priključkom na transportno-opkrbni cjevovod Ø 400 mm u Kaštelanskoj cesti na dva mjesta križanja glavnih kolnih prometnica zone s Kaštelanskom cestom. Novi opkrbni cjevovod područja Ø 200 mm je moguće produljiti na istok do naselja Nehaj te ga povezati s mjesnom vodovodnom mrežom. Tako postavljeni opkrbni cjevovod područja Resnik omogućava sigurnu vodoopskrbu (po dovršenju planiranih objekata proširenja vodoopkrbnog sustava Solin-Kaštela) područja iz više smjerova pa može u cijelosti zamjeniti postojeći, neodgovarajuće izgrađeni cjevovod.

Ukupna duljina planiranog cjevovoda Ø 200 mm u koridoru glavne uzdužne kolne prometnice područja do istočnog spoja na Kaštelansku cestu iznosi 1250 m. Kao privremeno rješenje moguće je vodoopskrbu novih građevina osigurati i spajanjem na postojeću vodovodnu mrežu turističkog kompleksa Resnik ili na postojeći opkrbni cjevovod od sivog liva Ø 200 mm, odnosno spajanjem na transportno-opkrbni cjevovod Ø 400 mm u Kaštelanskoj cesti (isti će postati samo opkrbni cjevovod kada se realizira novi transportni cjevovod od CP "Kaštel Štafilić" - vodosprema "Pantan") ili na postojeći opkrbni cjevovod Ø 200 mm.

6.2 Odvodnja otpadnih voda

Na obalnom području Kaštela ne postoje kanalizacijski sustavi prihvatljivi po normama suvremene sanitarne hidrotehnike. Postojeće količine otpadnih voda, bilo kućanske ili industrijske, uopće se ne pročišćavaju prije upuštanja u more. Elementarnom kanalizacijskom mrežom su "pokrivene" urbane jezgre i gospodarski kompleksi (hoteli i sl.) na priobalnom području. To su sustavi sastavljeni od niza kanala različitih oblika i profila koji najjednostavnijim putem vežu pojedine objekte i odvođe sve otpadne vode najkraćim putem u priobalno more. Tako je izvedeno preko 60 direktnih ispusta otpadnih voda u more koji su u pojedinim slučajevima izmješani i s oborinskim vodama. Otpadne vode se ispuštaju uz samu obalu, ima slučajeva kada je to urađeno i na nešto većoj udaljenosti (npr. turistički kompleks Resnik) a samo je izrađen dugi podzemski ispušt za potrebe zračne luke i industrijskog kompleksa "Pliva". Na područjima koja su udaljenija od obale dispozicija otpadnih voda je rješena uglavnom putem septičkih jama iz kojih se efluent uglavnom preljeva ili procjeđuje u podzemlje a istaloženi mulj odvozi autocisternama.

Na području planirane turističke zone Resnik stanje odvodnje otpadnih voda je gotovom identično opisanom. Otpadne vode izgrađenog turističkog kompleksa Resnik "pročišćavaju" se u neprimjerenom uređaju za pročišćavanje te ispuštaju kraćim podzemskim ispustom u priobalno more na maloj dubini. Ostali izgrađeni objekti, pretežno stambeni, imaju uglavnom propusne septičke jame koje se procjeđuju prema moru u vremenu koje ovisi o geološkom sastavu tla određene lokacije.

Alarmantno stanje zagađenosti Kaštelanskog zaljeva, potaklo je izradu integralnog ekološkog projekta s ciljem odvođenja svih otpadnih voda izvan Zaljeva. Tako je projektiran kanalizacijski sustav Split-Solin kojim se otpadne vode istočnog dijela zaljeva nakon pročišćavanja ispuštaju dugim podzemskim ispustom u more Bračkog kanala te sustav Kaštela-Trogir putem kojega se otpadne vode zapadnog dijela Kaštelanskog zaljeva i Trogirskog akvatorija nakon

pročišćavanja ispuštaju dugim podzemskim cjevovodom u Šoltanski kanal južno od Mavarštica na Čiovu.

Područje turističke zone Resnik je obuhvaćeno kanalizacijskim sustavom Kaštela - Trogir. Osnovni elementi sustava su poznati i određeni dok detalji još nisu razrađeni (za analizirano područje). Za područje Kaštela je usvojen razdjelni sustav kanalizacije. Oborinske vode se kraćim kanalima, rigolima i cjevovodima odvođe direktno u more, odnosno u korita postojećih bujičnih kanala. Ti kanali su predviđeni kao kolektori oborinskih voda područja koje, uz vlastite vode, provode u more. Ovisno o stupnju i obliku onečišćenja površina sa kojih se odvođe oborinske vode, predviđa se pročišćavanje tih voda (tipski separatori ulja i masti s prometnih i parkirališnih površina) prije upuštanja u glavne kolektore (korita, bujice), odnosno more.

Fekalne otpadne vode se prikupljaju sabirnim gravitacijskim kolektorima i odvođe prema crpnim postajama te odatle tlačnim cjevovodima prebacuju u glavni odvodni kanal (predviđen uglavnom u koridoru Kaštelanske ceste) do crpne postaje "Divulje" kojom se otpadne vode Kaštela prebacuju prema uređaju za pročišćavanje, odnosno dugom podzemskom ispustu u more s južne strane Čiova. Nije utvrđen precizan položaj glavnog odvodnog kolektora za područje Resnik. Studijskim radovima i programima iz 1995. godine razmatrana je trasa glavnog odvodnog kolektora u pojasu Kaštelanske ceste na području Resnika. Po toj varijanti je, zbog visinskih odnosa na trasi, dio kolektora predviđen kao tlačni s crpnom postajom na lokaciji cestovnog priključka za Nehaj. Međutim, studijama iz 1996. godine razmatrana je trasa kolektora koja prolazi kroz "srce" planirane turističke zone Resnik i koja omogućava gravitacijsko tečenje glavnim kolektorom sustava. Projektom podobnosti gradnje kanalizacijskog sustava Kaštela-Trogir (kanalizacijski kolektori), izrađenom od strane projektne organizacije Southern Water-Global iz V. Britanije za potrebe odobrenja projekta od strane Svjetske i Europske banke za razvoj, za daljnja razmatranja ostavljene su obje varijante trase glavnog kolektora na području Resnik s napomenom da će izbor ovisiti o detaljnim snimkama stanja na terenu. U postavljanju rješenja odvodnje same turističke zone Resnika razmatrana su oba rješenja trase glavnog kolektora.

Postavljanje trase glavnog kolektora kroz turističku zonu Resnik zahtjeva prilagođavanje trase objektima turističke zone ali podjednako tako i prilagođavanje daljnje gradnje trase kolektora (izmještanje objekata, prometnica, odnosno javnih površina i sl.).

Otpadne vode s područja koja su niža od glavnog kolektora prebacuju se u kolektor putem crpne postaje (15-20 l/s) koja je orijentacijski locirana na obalnom pojasu, istočno od paviljona turističkog kompleksa Resnik. Za dovođenje otpadnih voda do crpne postaje potrebno je izgraditi novu kanalizacijsku mrežu.

Oborinske vode se sprovode oborinskom kanalizacijom direktno u more. Oborinske vode s parkirališta i prometnih površina, koje mogu biti zagađene uljima i drugim otpadom, je potrebno tretirati u tipskim separatorima ulja i masti prije upuštanja u oborinsku kanalizaciju.

Važno je naglasiti da je s ekološkog i sanitarnog stajališta upitna svaka značajnija nova gradnja na području turističke zone Resnik u slučaju da se prethodno ne realizira kanalizacijski sustav Kaštela-Trogir. Takova gradnja može dovesti do drastičnog pogoršanja sanitarnih i estetskih uvjeta na plažama Resnika i priobalnom moru tako da se ne mogu koristiti za turističke i rekreacijske svrhe (zakonska zabrana kupanja), obzirom da je more sada jedini recipijent za postojeće (značajne količine) i nove otpadne vode, ako se ne izgradi planirani kanalizacijski sustav.

Do izgradnje kanalizacijskog sustava Kaštela-Trogir, s uređajem za pročišćavanje i podzemskim ispustom za dispoziciju otpadnih voda u podmorje, i priključenja područja Resnik na taj sustav, za postojeće građevine i eventualne manje novogradnje potrebno je osigurati uvjete za prihvatanje svih fekalnih i drugih otpadnih voda u zatvorenim vodonepropusnim septičkim jamama. Odvođenje prikupljenog efluenta je mo-

guće cisternama na obradu i dispoziciju na za to prihvatljivo mjesto.

6.3 Elektroopskrba

Elektroopskrba područja Kaštel Štafilić - Resnik osigurana je sustavom elektroopskrbe koji sadrži:

- TS 110/35 kV Kaštel Sućurac, snaga transformacije 3x630 kVA;
- DV 10 kV koji prolazi sjeverno od prometnice stare Kaštelanske ceste;
- Trafostanicama 10/0,4 kV Resnik-1, (500 kVA), Resnik-2 (630 kVA) i Štafilić-5 (630 kVA), trafostanice visoki napon 10 kV dobijaju iz TS 35/10 kV "Kaštela" i 35/10 kV "Divulje".

7. REŽIMI GRADNJE I UREĐIVANJA PROSTORA

Ukupno područje turističke zone podpada pod režim turističke gradnje pa nije moguća gradnja objekata stanovanja, proizvodnih ili nekih drugih neturističkih namjena.

Na ovom području se nalazi značajna zaštićena arheološka zona na kopnenom i pomorskom dijelu. U skladu s tim nije moguća gradnja novih sadržaja unutar zaštićene zone ali ako bi to bilo neophodno svi zahvati građenja i uređivanja prostora nisu mogući bez prethodne arheološke inspekcije terena i suglasnosti nadležne službe zaštite spomeničke baštine. Osim arheološke zone ostalo područje nije arheološki istraženo pa su mogući nalazi. Stoga je nužno da se i za gradnju izvan zaštićene arheološke zone, prethodno utvrde posebni uvjeti, odnosno prilikom iskopa temelja o eventualnom nalazu izvršiti nadležna služba zaštite spomenika kulture. Dijelom zone se nalaze ostaci rimske limitacije agera pa je potrebno poštivati te ostatke na način da se na njima postavljaju putovi ili usmjerava regulacija građenja, granica parcela i sl.

Zračna luka Split ima utjecaj na ovo područje u granici naznačenoj na grafičkom prilogu broj 5 (Režimi uređivanja prostora). Taj utjecaj se ogleda u ograničenju visine građevina, pa je za gradnju na naznačenom području (prema zračnoj luci) potrebna prethodna suglasnost nadležnih tijela koji skrbe za sigurnost zračnog prometa. Na zapadnom dijelu područja, u cilju zaštite od prizemne buke s piste zračne luke, je potrebna sadnja tampona visokog zelenila u širini od najmanje 10,0 m.

Istočni dio područja je podjeljen u dvije zone, sjeverni s pretežnom gradnjom smještajnih sadržaja i južne s pretežnom gradnjom pratećih sadržaja (restorani, sportski i rekreacijski sadržaji, trgovački, uslužni, plažni i dr.).

Na istočnom dijelu je naznačena granica područja uz obalu u kojemu se mogu graditi samo plažni i rekreacijski sadržaji, manji restorani i sl. bez smještajnih kapaciteta. Na tom području je obavezno ozelenjavanje obalnog ruba zone (prema moru) tamponom visokog zelenila.

Obala je na ovom dijelu Kaštelanskog zaljeva osobita i čine je dijelom šljunkovite plaže i dijelom osulinska obala s većim ili manjim sikama i grotama. Uređenje obale, nasipanje, formiranje nove obalne linije, gradnja platoa, privezišta i sl. je moguće na temelju maritimnog rješenja ukupne obale. Potrebno je očuvati karakter obale i sve zahvate izvoditi pažljivo, bez značajnije izmjene obalne linije. Postojeće brodsko pristanište na obali turističkog kompleksa "Resnik" je moguće rekonstruirati bez većih nasipanja i znatnijeg povećanja kapaciteta.

8. OSNOVNE SMJERNICE ZA GRADNJU, UREĐENJE I OBLIKOVANJE PROSTORA

Turistička zona Resnik predstavlja jedno od najvrijednijih područja za razvitak turizma na području Kaštela. Današnje nezadovoljavajuće stanje, posebno glede bespravne izgradnje pretežno stambenih građevina, prijeti da u cijelosti naruši karakter zone i onemogućiti gradnju turističkih sadržaja. Stoga je od posebne važnosti stimulirati upravo turističku gradnju u različitim oblicima i sadržajima kako bi se očuvali, još uvijek značajni, prostorni kapaciteti.

Na ovom području se mogu graditi građevine visine do najviše podrum + prizemlje + dva kata + potkrovlje (krov). Na

obalnom području na kojemu se smještavaju plažni i rekreacijski sadržaji (pojas u širini od 40 m od morske obale), visina se ograničava na podrum + prizemlje + kat ili potkrovlje (krov). Na području planiranih turističkih centara i na dijelovima područja gdje se planira gradnja složenijih građevina, mogu se, ukoliko se radi arhitektonskog oblikovanja ukaže potreba, graditi i više građevine, do visine podrum + prizemlje + tri kata + krov (kako bi se mogli osigurati potrebni zajednički sadržaji ukupne zone).

Najmanja veličina parcele mora osigurati gradnju građevine od najmanje 50 m² uz poštivanje odredbi o najvećoj izgrađenosti parcele, a na području pratećih sadržaja i području zone kampova, rekreacijsko-sportskih i ugostiteljskih sadržaja najmanja parcela iznosi 600 m². Maksimalna veličina parcele se ne ograničava. Najveća izgrađenost građevinske parcele može iznositi najviše do 40% površine parcele za slobodno stojeće građevine.

Na parceli je potrebno osigurati parkiranje vozila za korisnike sadržaja na parceli a obavezna je realizacija javnih parkirališta čiji kapacitet omogućava parkiranje posjetilaca zone.

Sve građevinske parcele uz more trebaju imati ozelenjeni rub prema moru u širini od najmanje 10,0 m. To ozelenjavanje se vrši visokim zelenilom u skladu s obilježjima podneblja (tamaris, palma, maslina, bor i dr.).

Sva građevine, pravilu, trebaju imati dvostrešnji krov s istakom strehe na zabatu od najviše 30 cm. Složenije građevine mogu imati ravne krovove ili krovove s više krovnih ploha, ako je to arhitektonski opravdano.

Građevinske parcele trebaju imati najmanje 30% površine uredenog zelenila a rubno zelenilo je obavezno kod parcela s otvorenim sportskim terenima. Drvorede treba postavljati (saditi) uz javna parkirališta i glavne prometnice.

Kod izrade detaljnih planova uređenja prostora (čiji minimalni obuhvat može iznositi od 1,0 ha) potrebno je, uz eventualne smještajne kapacitete na pojedinim parcelama, obavezno predvidjeti i gradnju zajedničkih sadržaja različite turističke ponude (sportski sadržaji, restorani, usluge, servisi, zabava i sl.) te najmanje jedno javno parkiralište. Zajednički sadržaji se mogu smještavati i u dijelovima (prizemlje, kat) građevina namjenjenih za smještajne turističke kapacitete (apartmani, hoteli, pansioni i dr.).

Na temelju članka 28. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 30/94), točke 12. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Kaštela (Službeni glasnik grada Kaštela 7/95.) te članka 21. Statuta grada Kaštela (Službeni glasnik grada Kaštela 4/94.), Gradsko vijeće grada Kaštela na 27. sjednici, održanoj 12. prosinca 1996. godine, donosi

ODLUKU

o prihvaćanju Detaljnog plana uređenja dijela turističke zone Resnik 1

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja dijela turističke zone Resnik 1 (u daljnjem tekstu: Detaljni plan).

Detaljni plan se donosi na temelju Urbanističkog programa turističke zone Resnik i obuhvaća površinu od oko 2,8 ha.

Članak 2.

Detaljni plan iz članka 1. ove odluke sadrži slijedeće priloge:

Tekstualni dio:

1. Uvodne napomene
2. PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU GRADA KAŠTELA
3. PODRUČJE OBUHVATA DETALJNOG PLANA
4. OCJENA MOGUĆNOSTI UREĐENJA PROSTORA

- 4.1 Realnost ciljeva u planovima šireg područja
 4.2 Stanje u prostoru
 4.3 Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti
- 5. PLANIRANO DETALJNO UREĐENJE PROSTORA**
- 5.1 Konceptija, organizacija i oblikovanje prostora
 5.2 Detaljni program gradnje i uređenja prostora
 5.3 Detaljna namjena površina
 5.4 Iskaz kvantificiranih pokazatelja
- 6. POVRŠINE ZA ZELENILO, ŠPORT I REKREACIJU**
- 7. PROMETNA INFRASTRUKTURA**
- 8. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**
- 8.1 Vodoopskrba
 8.2 Odvodnja
 8.3 Elektroopskrba
- 9. ZAŠTITA PRIRODNIH, KULTURNIH I OSTALIH KARAKTERISTIČNIH VRIJEDNOSTI PODRUČJA**
- 10. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI**
- 10.1 Zaštita od elementarnih nepogoda
 10.2 Zaštita od ratnih opasnosti
- 11. OSNOVE UREĐIVANJA, OBLIKOVANJA, ZAŠTITE PROSTORA I OSTVARENJA DETALJNOG PLANA**
- 12. ORIJENTACIJSKI TROŠKOVNIK UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**
- 13. ODREDBE ZA PROVOĐENJE DETALJNOG PLANA**
0. Opće odredbe
1. Detaljna namjena površina
 2. Režimi uređivanja prostora
 3. Urbanističko-tehnički uvjeti za gradnju i rekonstrukciju građevina i uređaja
 4. Posebni uvjeti građenja
 5. Smjernice za način korištenja građevina
 6. Mjere za ostvarenje plana i obveze detaljne razrade

Grafički prilozii:

- Urbanistički program turističke zone Resnik
Namjena površina 1:2000
- Postojeće stanje 1:1000
- Plan detaljne namjene površina 1:1000
- Urbanističko - tehnički uvjeti 1:1000
- Plan parcelacije 1:1000
- Plan prometa i zelenih površina 1:1000
- Komunalne instalacije 1:1000

Članak 3.

Odredbe za provođenje Detaljnog plana:

0. OPĆE ODREDBE

0.1

Izrađeni Detaljni plan uređenja dijela turističke zone zone Resnik 1 (u daljnjem tekstu: Detaljni plan) se temelji na smjernicama, ciljevima i zadacima utvrđenim u Generalnom urbanističkom planu Kaštela i Urbanističkom programu turističke zone Resnik. Odredbe obuhvaćaju sve pokazatelje za gradnju, rekonstrukciju, uređenje i zaštitu prostora a prezentirane su u tekstualnom i grafičkom dijelu elaborata.

Izrada Detaljnog plana temelji se na odredbama Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela 4/95.).

0.2

Detaljni plan obuhvaća površinu od 2,8 ha. Granica obuhvata je prikazana na grafičkom prilogu br. 2 Detaljnog plana u mjerilu 1:1000.

0.3

Svi zahvati na prostoru obuhvata Detaljnog plana vezani za gradnju i rekonstrukciju građevina, uređenje prostora ili realizaciju drugih radova na površini, ispod ili iznad zemlje, mogu se provoditi na temelju lokacijskih dozvola ishodenim u skladu s postavkama Detaljnog plana, kao i na temelju zakona i drugih propisa.

0.4

Ostvarivanje i razrada ciljeva i zadataka te način korištenja prostora utvrđen Detaljnim planom, provodit će se i osiguravati u kontinuiranom procesu, preko nadležnih tijela Županije splitsko-dalmatinske i Grada Kaštela.

0.5

Detaljnim planom se utvrđuju organizacija prostora, detaljna namjena površina te uvjeti uređenja i korištenja površina. Detaljni plan obuhvaća idejna rješenja komunalne infrastrukture.

0.6

Na ovom području ne smiju se graditi građevine ili predviđati sadržaji koji bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavali život i zdravlje ili rad ljudi, ili ugrožavali okoliš iznad dopuštenih vrijednosti, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

1.1

Detaljnim planom se postavlja integralno rješenje uređenja prostora kao funkcionalne cjeline, koja se sastoji od osnovnih podsustava. Uz to, planirani urbani sustav je u funkcionalnom i fizionomskom odnosu spram okolnih prostora, pa je nužno poštivati planske pretpostavke odnosa u cjelini prostora.

1.2

Uređivanje i gradnja prostora obuhvaćenog Detaljnim planom vrši se u skladu s grafičkim priložima i tekstualnim obrazloženjem, koji su jedini mjerodavni za određivanje namjene površina i građevina te za međusobno razgraničenje površina različite namjene.

1.3.

Planiranim uređenjem prostora u okviru obuhvata Detaljnog plana određena je detaljna namjena površina za sljedeće:

- hotel (pansion),
- apartmani,
- kamp (kampiralište),
- plažni i rekreacijski objekti,
- komercijalne djelatnosti (šport i rekreacija),
- zelene površine
- kolne površine,
- kožno-pješačke površine,
- pješačke površine,
- javno parkiralište.

1.4

Unutar pojedinih kategorija namjene površina moguća je realizacija sljedećih sadržaja: Hotel (pansion) se može graditi na predviđenoj parceli s pratećim sadržajima. Na parceli se može smjestiti i stambeni prostor vlasnika. Pomoćni prostori na parceli ulaze u površinu za gradnju jedne ili više građevina, a izuzetno i izvan te površine, ukoliko takav pomoćni prostor

nije vidljiv sa obližnje javne prometne površine. Maksimalna visina građevina je određena sa podrum + prizemlje + dva kata + potkrovlje.

Apartmani zauzimaju najviše površina područja i organizirani su u 13 izdvojenih građevinskih parcela. U dijelu građevina se može organizirati poslovni prostor za druge namjene (ugostiteljstvo, trgovina, usluge, šport, rekreacija i dr.), a izuzetno se na parceli ili u sklopu glavne građevine može smjestiti stan vlasnika.

Kamp (kampiralište) je predviđen na zasebnoj parceli. U sklopu te parcele moguće je izgraditi čvrstu građevinu za prateće sadržaje prema grafičkom prikazu.

Plažni i rekreacijski objekti su smješteni na pojasu uz morskobalu. U toj zoni je moguće graditi prizemne objekte za športske i rekreacijske sadržaje, kao manje ugostiteljske objekte, garderobe, bazene, sunčališta, prostor za igru djece i sl.

Zona komercijalnih djelatnosti (eventualno športa i rekreacije) sadrži prostor za čvrste građevine visine podrum + prizemlje + kat + krov i eventualno otvorena igrališta. Smještene je uz glavne prometnice i parkirališta tako da je olakšan pristup posjetitelja.

Zelene površine su zastupljene oko glavne kolne prometnice i oko parkirališta. Obrađuju se kao vrtno-tehnički zeleni prostori. Potez drvoreda je planiran uz obalu i obalnu pješačku šetnicu (lungomare).

Kolne prometnice čine opskrbnog sustava turističke zone Resnik. Položene su uzdužno s glavnim križanjem na području obuhvata Detaljnog plana. Na njih se vezuju ostale kolno-pješačke i pješačke ulice. Javno parkiralište uz glavnu kolnu prometnicu je predviđeno kapaciteta 50 PM. Predviđa se mogućnost širenja parkirališta prema zapadu, izvan zone obuhvata Detaljnog plana. Gabariti prometnica i orijentacijske kote nivele su određene na grafičkom prikazu Detaljnog plana (list 6, Plan prometa i zelenih površina).

2. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

2.1

Položaj i značaj obuhvaćenog područja turističke zone Resnika uvjetuje da se postavljanjem određenih režima uređivanja prostora osigurava kvalitet tog uređivanja i primjereni kontakt s drugim urbano i oblikovno važnim prostorima grada Kaštela. Prilikom izgradnje planiranih građevina treba, osim izgradnje građevina, u potpunosti realizirati uređenje okolnog prostora u smislu njegovog vegetacijskog obogaćivanja te izvedbe odgovarajućih uređenih pješačkih površina te površina za rekreaciju. Na tom prostoru nije predviđeno postojanje neuređenih slobodnih površina, već se na svim površinama predviđa određena kategorija njihovog uređivanja i utilizacije.

2.2

Prije realizacije Detaljnog plana treba utvrditi imovinsko-pravni status zemljišta od javnog interesa te ga kroz parcelacioni elaborat prostorno definirati i formirati kao zasebne parcele na kojima postoji javni interes u skladu s prijedlogom parcelacije.

3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI ZA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRAĐEVINA I UREĐAJA

3.1 Oblik i veličina građevinske parcele

- Na području obuhvata detaljnog plana formirano je ukupno 18 građevinskih parcela u što nisu uključene javno prometne površine tj. pješačke, kolne te parkirališta i zelene površine.
- Dio parcela se zadržava u postojećim granicama, neke se dijelom mijenjaju, a ostale se formiraju dijeljenjem ili spajanjem dijelova postojećih parcela. Planiranu mrežu novih građevinskih parcela, kao i predložene izmjene oblika i veličine postojećih parcela, treba

uspostaviti kroz parcelacioni elaborat, na temelju kojega će se prići realizaciji planirane parcelacije.

- Parcele oznake 18 je date za sklop postojećih građevina što ne znači njihovo spajanje u jedinstvenu (katastarsku) parcelu, već planska oznaka, obzirom da za taj prostor nije izrađen program građenja i rekonstrukcije.
- Moguće su izmjene granica građevinskih parcela koje su prikazane na grafičkim priložima Detaljnog plana u mjerilu 1:1000 (list 4, Urbanističko tehnički uvjeti i list 5, Plan parcelacije) u slučaju manje izmjene radi usklađivanja s vlasničkim granicama ili izmjene radi usklađivanja s arhitektonskim rješenjem buduće građevine. Moguće je spajanje više parcela u jednu u sklopu iste namjene, odnosno moguće je dijeljenje parcela na više manjih parcela uz uvjet da je na tim novim manjim parcelama moguće izgraditi građevinu ne manju od 50 m² uz poštivanje odredbi o maksimalnoj izgrađenosti parcele. Sve izmjene granica građevinskih parcela trebaju poštivati regulacione linije, odnosno linije planiranih profila kolnih, pješačkih i pješačko kolnih ulica.
- Parcelacija je prikazana na grafičkom prilogu broj 5 u mjerilu 1:1000 s oznakom i granicama parcela (planirane granice građevinskih parcela i postojeće granice). Oblik i veličina građevinskih parcela je također sadržana i u grafičkom prilogu Urbanističkotehničkih uvjeta u mjerilu 1:1000 (list 4.).

3.2 Građevinska linija

- Građevinska linija je određena kao obvezatna za nove građevinske parcele uz poprečne kolno-pješačke prometnice (ulice). Dozvoljava se paralelni pomak (uvlačenjem od javno prometne površine) od obvezatne građevinske linije u veličini do 25% površine pročelja građevine.
- Građevinska linija regulira odnos građevine prema javno prometnoj površini ili prema kolnoj površini uz koju je postavljena. Položaj građevinskih linija je prikazan na grafičkom prilogu broj 4, Urbanističko-tehnički uvjeti, u mjerilu 1:1000.

3.3 Regulacijski pravac

Regulacijski pravci su postavljeni rubom punog profila dijela ulica (kolnički traci + pješački hodnici) prema grafičkom prilogu u mjerilu 1:1000 (list 4, Urbanističkotehnički uvjeti).

3.4 Površina za gradnju jedne ili više građevina

- Kriteriji za određivanje površine za gradnju jedne ili više građevina su proizašli iz turističkog karaktera zone. Na svim parcelama, unutar površine za gradnju jedne ili više građevina trebaju se locirati sve građevine (vertikalna projekcija svih zatvorenih i drugih nadzemnih dijelova zgrade) koje predstavljaju funkcionalnu i organizacijsku cjelinu. Osim obvezatnog postavljanja uz uvjetovanu građevinsku liniju, preostali dio gradnje slobodno se razvija po parceli, unutar uvjetovane površine.
- Položaj i oblik površina za gradnju jedne ili više građevina prikazan je na grafičkom prilogu u mjerilu 1:1000 (list 4, Urbanističko tehnički uvjeti). Maksimalna izgrađenost parcela određena je u tekstualnom dijelu plana (tabela 1.; Kvantificirani pokazatelji za gradnju i rekonstrukciju na građevinskim parcelama). Minimalna izgrađenost parcele iznosi 10%.

3.5 Priključenje parcele na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

- Plansko rješenje uređenja prostora osigurava svakoj građevini direktan pristup na javno prometnu površinu a prema grafičkim priložima Detaljnog plana.
- Mjesto i način priključivanja parcele utvrdit će se prema posebnim uvjetima i uz suradnji s nadležnim javnim i komunalnim poduzećima.

3.6 Namjena građevina

U skladu s karakterom turističke zone predviđene su različite namjene građevina (u skladu s predloženim zonin-gom) te mogućnost smještaja različitih sadržaja u građevinama određene namjene a prema grafičkom prilogu u mjerilu 1:1000 (list 3, Plan detaljne namjene površina). Najveći broj građevina je namjenjen za apartmane i druge oblike turističkog smještaja. Moguće je u dijelu građevine organizirati poslovni prostor za drugu namjenu (prateću turizmu; ugostiteljstvo, prodaja, servisi i usluge i dr.). Na parceli ili u dijelu turističkog objekta (apartmani, hotel /pansion/, kamp) moguće je urediti stambeni prostor vlasnika.

3.7 Maksimalna visina građevina

- Maksimalna visina građevina na području obuhvata Detaljnog plana je određena za svaku parcelu i građevinu i naznačena u prilogu u mjerilu 1:1000 (list 4, Urbanističko tehnički uvjeti). Uz naznačenu visinu moguće je gradnja podruma i krova.
- Najviša visina hotela je određena s podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje (M) ali se može dozvoliti i veća visina, ali ne više od P+3 kada je to arhitektonski opravdano i pridonosi oblikovanju i naglasku tog centralnog sadržaja ove mikro cjeline, u sklopu turističke zone.
- Kod dvojnih građevina obvezatno je međusobno usklađenje visine vijenca, oblikovanje krovišta i potkrovlja. Potkrovlje (oznake M u grafičkom prikazu) može imati nadozid visine najviše 1,5 m i visinu sljemeni do 3,5 m (mjereno od razine poda potkrovlja).

3.8 Vrsta krova, nagib i pokrov

- Obzirom na urbani karakter lokacije i graditeljsko nasljeđe ovog područja, predviđa se izvedba dvostrešnih, četverostrešnih ili umjereno razigranih kosih krovnih ploha, nagiba do 45°. U slučaju većih tlocrtnih površina moguća je izvedba ravnih krovova, uz ograničenje da se ne može primjenjivati na dijelovima zgrade uz ulično pročelje. Za pokrov koristiti crveni crijep (ravni ili kupa kanalice).
- Krovovi i oluci trebaju biti izvedeni tako da se oborinske vode ne slijevaju na susjednu parcelu. Istak krova ne može biti veći od 30 cm od plohe pročelja građevine.

3.9 Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

- Arhitektonsko oblikovanje novih građevina treba poštivati tradiciju i graditeljsko nasljeđe urbanog tkiva u koje se smješta i interpolira, uz moguć, pažljivo izbalansiran otklon prema novijim tendencijama oblikovanja.
- Kako je na području obuhvata planiran samo jedna složenija građevina, hotel (pansion), potrebno je oblikovanjem naglasiti taj sadržaj i volumen. Stoga se dozvoljava, ako je to arhitektonski opravdano, i veća visina hotela od propisane ali ne veća od podruma, prizemlja i tri kata.

3.10 Uvjeti za smještaj vozila

Javno parkiralište kapaciteta 50 PM je planirano u centralnom dijelu područja uz športsko rekreacijske sadržaje. Na parcelama pojedinačnih objekata je potrebno predvidjeti parkiranje i to najmanje jedno parkirališno mjesto na 4 ležaja, odnosno za prateće sadržaje, na 50 m² netto izgrađenog prostora jedno parkirališno mjesto.

3.11 Uvjeti za gradnju ograda

Ograde se mogu izvoditi iz kamena visine do 100 cm, ili kao zelene živice, odnosno u kombinacija kamena i zelenila. Ukoliko se izvode kamene ograde potrebno je uskladiti vez kamena na potezu prema ulici ili javno prometnoj površini.

3.12 Uvjeti za zaštitu okoline i oblikovanje okoliša

- Uređenje terena parcela i javnih prometnih površina (pješačkih, parkirališnih i drugih površina) provodi se u odnosu na orijentacijske nivelacione kote koje su zadane na karakterističnim mjestima (križanja, kolne i pješačke prometnice).
- Zaštita okoliša na mikrolokaciji turističke zone Resnik postiže se prvenstveno kroz odgovarajuću razinu komunalne opremljenosti prostora kao i oblikovanje javnih otvorenih prostora. Za kvalitetno oblikovanje okoliša važna je realizacija zelenila i planiranog drvo-reda.

3.13 Uvjeti za gradnju skloništa

Na području turističke zone Resnik predviđa se gradnja skloništa dopunske zaštite otpornosti 50 kPa. Kapacitiranje i dimenzioniranje skloništa se izvodi u skladu s posebnim propisima.

4. POSEBNI UVJETI GRAĐENJA

4.1

Lokacijske dozvole za gradnju i rekonstrukciju na pojedinim parcelama područja se mogu definirati na temelju odredbi Detaljnog plana, nastavne dokumentacije i posebnih uvjeta, rješenja i mišljenja javnih poduzeća i stručnih službi komunalnih poduzeća. Posebni uvjeti građenja vezani su prvenstveno za zahvate na komunalnoj infrastrukturi.

4.3

Posebnim uvjetima izgradnje, prilikom utvrđivanja lokacijske dozvole, potrebno je uvjetovati prelaganje postojeće infrastrukture, odnosno načina izgradnje na postojećim trasama kabliranih infrastrukturnih vodova, koji tranzitiraju građevinske parcele, odnosno površine unutar kojih se mogu smjestiti jedna ili više građevina.

4.4

Sve posebne uvjete građenja i rekonstrukcije utvrđuje nadležni organ za ishođenje lokacijskih dozvola, zajedno s drugim tijelima, na osnovu posebnih zakona i drugih propisa donesenih na temelju tih zakona.

5. SMJERNICE ZA NAČIN KORIŠTENJA GRAĐEVINA

5.1

- Položajem prostora u okviru turističke zone Resnik, uvjetovani su određeni režimi korištenja građevina.
- Uređenje prostora i korištenje građevina ne smije biti takvog karaktera da svojim djelovanjem negativno utječe na okolne prostore, te onemogućava ili snižava standard korištenja okolnog prostora. To znači da se u okviru turističkih prostora trebaju naći takvi sadržaji koji zadovoljavaju sve propise koji reguliraju zaštitu prostora od štetnog utjecaja buke, prašine i sl.
- Pravilan način korištenja građevina pretpostavlja realizaciju kompletnog uređenja okolnog prostora oko građevina glede zelenih površina i uređenih kolno-pješačkih i pješačkih pristupa te parkirališta. Od osobite je važnosti uređenje ulica i zelenih površina te u konačnici adekvatno uređenje obalnog pojasa, čime se podiže urbani standard i naglašava vrijednost prostora.

6. MJERE ZA OSTVARIVANJA PLANA I OBEZE DETALJNIJE RAZRADE

6.1

- Detaljnim planom uređenja dobiveni su detaljni podaci za ostvarenje plana s ciljem uređivanja, oblikovanja i zaštite prostora, te je na temelju planskih pokazatelja moguće prići kvalitetnoj realizaciji.
- Provođenje Detaljnog plana odvijat će se kroz duži vremenski period u okviru nekoliko etapa. Da bi se postigla efikasnost provođenja Detaljnog plana, potrebno je programski definirati i detaljno dimenzionirati (prostorno i financijski) pojedine etape realizacije,

te odrediti vremensko razdoblje u okviru kojega će se započeti, odnosno završiti realizacija pojedine etape.

- U pripremnom razdoblju, prije početka realizacije, radi dobivanja što kvalitetnijih podloga, treba izraditi slijedeće:

Idejne (glavne) projekte komunalne infrastrukture, pri čemu je prioritet odvodnja otpadnih voda, projekt prometne mreže kao i javnog parkirališta.
v Parcelacioni elaborat.

Članak 4.

U slučaju dvojbe ili nejasnoće Detaljnog plana, odnosno neusklađenosti tekstualnih i grafičkih priloga, važećim se smatraju grafički prilozi Detaljnog plana.

Članak 5.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja a objavit će se u Službenom glasniku grada Kaštela".

Klasa: 021-05/96-02/07

Ur.broj: 2134/01-01-02-96-2

Kaštel Sućurac, 12. prosinac 1996. godine

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:
Veslko Andromak

1. UVODNE NAPOMENE

Područje obuhvata Detaljnog plana uređenja dijela turističke zone Resnik 1 (u daljnjem tekstu Detaljni plan) iznosi oko 2,80 ha. To je prostor, nepravilnog oblika, u središtu planirane turističke zone, koji se pruža od središnje prometnice, uzduž te ceste i jednim krakom do morske obale, odnosno do pojasa kopna koji se može smatrati pomorskim dobrom. Neposredna obala nije obuhvaćena ovim Detaljnim planom jer je za njeno uređenje potrebno sagledati cjelinu poteza, tj. obalu turističke zone u cijelosti.

Prostorno uređenje tog dijela Kaštela regulirano je Generalnim urbanističkim planom Kaštela iz 1992. godine (u tijeku je priprema za izmjenu tog planskog dokumenta). Planom je određena namjena površina i režimi uređivanja prostora te zaštita, odnosno osnovne prometnice i infrastruktura.

Generalnim planom date su načelne odrednice namjene površina i relativno detaljne odredbe za izradu nastavne planske dokumentacije detaljnijeg stupnja razrade. Ukupno zatečeno stanje ukazuje na spontanost i stihijnost u građenju prostora s dosta neplanski izgrađenih objekata. Naime, neriješeni problemi zemljišne politike, neizvjesnost vlasništva nad zemljištem u bivšem sustavu pridonijeli su olakoj rasprodaji zemljišta i to na način da se ono usitjava i prometuje preko malih parcela na kojima nije moguće graditi kompleksnije zahvate turističke namjene.

Za uređenje i izgradnju kapaciteta turističke zone u Resniku planom je obvezatno donošenje prostornog plana detaljnijeg stupnja razrade.

Uzimajući u obzir ukupne društvene promjene u Republici Hrvatskoj a posebno u gospodarstvu; u smjeru tržišne orijentacije, konkurencije i jačanja privatne inicijative i poduzetništva te promjene u odnosima vlasništva, realno je bilo potaknuti, a što je i GUP-om omogućeno, da se realiziraju turistički programi u manjem prostornom obuhvatu od cjelovite turističke zone, kako se, iskazani interes za ulaganja, ne bi ograničavao veličinom obuhvata. Kako realizaciju pojedinih funkcija u prostoru nije poželjno ostvarivati parcijalno; tim više što predviđena turistička zona čini funkcionalnu cjelinu s mnogim međusobnim vezama, GUP-om je određeno da se realizacija turističke zone manjeg obuhvata kroz izradu plana detaljnog stupnja razrade za tu, manju zonu obvezatno temelji na prethodno verificiranom urbanističkom programu uređenja cjelovite turističke zone.

Urbanistički program turističke zone Resnik je izrađen za ukupnu zonu veličine 40,5 ha i sadrži slijedeće:

- postojeće stanje na prostoru obuhvata planirane turističke zone,
- koncepciju prostornog rješenja,
- prometno rješenje za turističku zonu,
- mogućnosti osiguranja infrastrukture,
- režime gradnje i ograničenja,
- osnovne smjernice za gradnju, uređenje i oblikovanje prostora.

2. PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU GRADA KAŠTELA

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Kaštela (u daljnjem tekstu: Program mjera) je usvojen u svibnju 1995. godine (Službeni glasnik Grada Kaštela 4/95.).

Program mjera se sastoji od slijedećih dijelova:

- Karakter i zadatak Programa mjera,
- Izrada dokumenata prostornog uređenja,
- Prostorni plan uređenja grada Kaštela,
- Cjelovita revizija Generalnog plana uređenja Kaštela,
- Donošenje Detaljnog plana uređenja prostora "Giričić"
- Detaljni plan uređenja za gradnju Pastoralnog centra, Kaštel Kambelovac;
- Izmjena plana uređenja manjeg naselja Rudine,
- Izrada regulacijskih planova za područja na kojima se planira nova gradnja i komunalno opremanje,
- Stručne podloge za gradnju složenijih građevina,
- Ostale studije, projekti istraživanja,
- Geodetske podloge.

Normativni dio programa mjera

- Izrada dokumenata prostornog uređenja,
- Financiranje pripreme i izrade dokumenata prostornog uređenja,
- Postupak izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja,
- Mjere za uređenje građevinskog zemljišta,
- Prelazne i završne odredbe.

Istaknuto je da se u izradi dokumenata prostornog uređenja istovremeno izrađuju prostorno planski dokumenti najviše razine (Prostorni plan uređenja grada i Generalni plan uređenja Kaštela) čime bi se osigurala osnovna podloga za usmjeravanje gospodarskog i drugog razvitka Grada uz mogućnost realizacije novih građevina na pojedinim lokacijama. Izrada novih detaljnih planova uređenja se usmjerava ka podizanju urbane i oblikovne kvalitete pojedinih dijelova grada, dovršenju započelih dokumenata (područje "Giričić"), odnosno ka razrješenju glavnih problema realizacije daljnje gradnje objekata, prometnica i infrastrukture na području grada.

Programom mjera je naglašena potreba pribavljanja podataka i stručnih podloga za izradu i izmjenu dokumenata prostornog uređenja; od geodetskih podloga s prikazom izgrađenih objekata i infrastrukture, arhiva lokacijskih i građevinskih dozvola te bespravne izgradnje, "vlasničke" karte zemljišta, podataka i stručnih podloga koji se odnose na segment zaštite prostora te kvalitete i mogućnosti korištenja određenih resursa i dr.

Za detaljne planove uređenja i regulacijske planove utvrđen je rok trajanja javnog uvida 15 dana.

Kako Programom mjera nije posebno istaknuta obveza donošenja Detaljnog plana dijela turističke zone Resnik, a Poglavarstvo grada Kaštela je ocijenilo potrebnim pristupiti izradi tog planskog dokumenta, potrebno je, u skladu sa stavkom 2 točke 20. Programa mjera, predložiti Gradskom vijeću Kaštela dopunu Programa mjera.

3. PODRUČJE OBUHVATA DETALJNOG PLANA

Područje obuhvata Detaljnog plana dijela turističke zone Resnik iznosi oko 2,8 ha. To je prostor, nepravilnog oblika, u središtu planiranu turističke zone, koji se pruža od središnje prometnice, uzduž te ceste i jednim krakom do morske obale, odnosno do pojasa kopna koji se može smatrati pomorskim dobrom. Neposredna obala nije obuhvaćena ovim Detaljnim planom jer je za njeno uređenje potrebno sagledati cjelinu poteza, tj. obalu turističke zone u cijelosti.

Područje je na sjevernom dijelu širine cca 260 m (smjer istok-zapad) i dužine cca 230 m (smjer sjever-jug). Obuhvat Detaljnog plana je prikazan na grafičkom prilogu u mjerilu 1:1000.

4. OCJENA MOGUĆNOSTI UREĐENJA PROSTORA

4.1 Realnost ciljeva u planovima šireg područja

Realnost ciljeva postavljenih u planovima šireg područja je potrebno provjeravati u sklopu analize detaljne planske razine iako između izrade tih planova nema velike vremenske distance. Naime, Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Kaštela istaknuta je potreba izrade novih ili izmjene postojećih prostornih planova uređenja grada i urbanog područja (Prostorni plan uređenja grada, i Generalni plan uređenja Kaštela).

- Namjena površina-turističke zone

Za planiranu turističku zonu u Kaštel Štafiliću, kao istaknute i značajne funkcije prostora, rezervirano je 40,5 ha zemljišta. Formiranje turističkih zona, kao zona isključive namjene, se omogućuje na prostorima većim od 1,0 ha i kada su namjenjene za:

- osnovne i komplementarne smještajne kapacitete;
- prateće sadržaje turizma i smještajnih kapaciteta, kao što su športski, zabavni, rekreacijski, prometni, trgovački, ugostiteljski, kulturni i sl. prostori.

Turistička zona - Kaštel Štafilić, Resnik - rekonstrukcija postojećih i gradnja novih osnovnih i pratećih sadržaja, obavezna izrada provedbenog plana za čitavu zonu ili provedbenog plana za dio zone uz prethodno izrađen urbanistički program za cijelu zonu. Gradnja u turističkim zonama se omogućuje tako da izgrađenost građevinske parcele ne bude veća od 40% te da najmanje 30% površine građevinske parcele bude uređeno kao zelene površine. Obalna fronta turističkih zona može se uređivati tako da se osigura nesmetani javni prolaz uz more, najmanje širine 20 m te da se najmanje 80% dužine obalne fronte obradi visokim zelenilom i s biljnim vrstama u skladu s podnebljem. Ograde prema morskoj šetnici ili obali trebaju se izvesti od kamena visine do 1,0 m.

Gradnja smještajnih i drugih kapaciteta u turističkoj zoni, osim plažnih i rekreacijskih objekata vezanih za korištenje mora, obale i plaža, omogućava se na udaljenosti od najmanje 40 m od morske obale.

Namjena površina-morske površine

Priobalno more Kaštelanskog zaljeva koristit će se za prometne, turističke, gospodarske, športske i rekreacijske djelatnosti. Zapadni dio Kaštelanskog zaljeva, koji je namjenjen za gradnju i uređenje turističkih i rekreacijskih sadržaja, treba ispunjavati uvjet više razine kvalitete čovjekovog okoliša. Temeljni preduvjet, između ostalih, jest gradnja i funkcioniranje kanalizacijskih sustava Kaštela, Solina, Splita i Trogira. Planom je određeno da priobalno more Kaštelanskog zaljeva treba zadovoljavati II. kategoriju. Ta kategorija mora osigurava korištenje mora za kupanje i druge oblike rekreacije. Brodska pristaništa planirana su u svim naseljima i turističkim zonama Palace i Resnik te u nautičkom centru. Uz turističke i rekreacijske zone planirani su centri sportova na moru.

Zaštita i racionalno korištenje prostora

Prostor Kaštela, u svojoj ukupnosti, je izuzetno osjetljiv ekosustav u kojemu su pojedine veze oštećene neodgovarajućim korištenjem prostora, crpljenjem supstance a bez isto-

vremene obnove i predaha. bez ulaganja u infrastrukturu i druge mjere zaštite prostora. Propisane mjere zaštite prostora u Generalnom urbanističkom planu Kaštela predstavljaju dugoročnu orijentaciju koja svoj izraz dobija kroz etapnost; srednjoročne i kratkoročne planove.

Na području Kaštela posebno ugroženi djelovi čovjekove okoline, a relevantni za turističku zonu Resnik, su:

- zagađeno more,
- prostori u kojima je povećana buka, kao što je okoliš aerodroma,
- prostori u kojima je ugroženo tlo, posebno zemljišni pojas uz magistralnu i regionalnu cestu i okoliš aerodroma,
- koridor postojećeg magistralnog vodovoda koji je ugrožen uzurpacijama i bespravnom izgradnjom.

U cilju zaštite i sanacije ugroženih djelova čovjekove okoline, planom je utvrđeno:

- Smanjenje zagađenja mora i obale u najvećoj mjeri će se provesti prioritetnom gradnjom kanalizacijskih sustava. Do izgradnje kanalizacijskih sustava s uređajima za pročišćavanje, gradnja novih objekata omogućuje se uz gradnju vlastitih sustava za potpuno pročišćavanje otpadnih voda, prije ispuštanja u more i dokaza da ti objekti neće pridonjeti kumulativnom zagađenju okoliša,
- Prije donošenja odluke o gradnji objekta uz obalu izvršiti detaljna istraživanja mora i kopna u cilju osiguranja cjelovitih mjera zaštite okoliša.
- U cilju zaštite osobito vrijednih djelova prirodne i graditeljske baštine, planom se određuje:
- Pod urbanističku zaštitu se stavlja vrijedno obalno područje na prostoru između Kaštelanske ceste i mora, sa očuvanim potezima visokog zelenila na obalnoj fronti, povijesnim jezgrama.

Na zaštićenim i osobito vrijednim djelovima prirode neophodno je sačuvati njihovu izvornost i bitna svojstva.

- Treba izbjegavati nasrtaje velegradnje na rub obale, tako da se na naruši ambijentalna vrijednost proćelnog, najljepšeg i očuvanog dijela Kaštela. Na području Resnika zaštićena je arheološka zona "Resnik" (ostaci rimskog naselja Siculi - kopneni i pomorski dio), čija je zaštita i način zaštite određena u Generalnom planu.

Režimi uređivanja prostora

Prostor turističke zone Resnik prema GUP-u Kaštela nalazi se na području koje je urbanistički pretežno nedovršeno područje u kojem se primjenjuje režim dogradnje i urbane afirmacije osobito vrijednog obalnog područja Kaštel Štafilića:

- omogućavanjem gradnje pretežno turističkih objekata i sadržaja vezanih uz turizam, rekreaciju, šport, zabavu i sl. Gradnja objekata se, u pravilu, provodi na temelju provedbenih planova i prethodnih istraživanja (maritimnih i drugih). Ukoliko se provedbeni plan donosi za dio jedinstvene zone, prije izrade provedbenog plana donjeti će se urbanistički program (konceptija rješenja ili osnove provedbenog plana) za čitavu zonu.
- čuvanjem, zaštitom i uređivanjem područja kao cjeline, posebno vrijedne obale, pejzažnih i spomeničkih cjelina.

Provedbenim planom, odnosno urbanističkim programom odrediti će se odnos izgrađenog i neizgrađenog prostora u cilju očuvanja obalne fronte i kontinuiteta zelenila uz obalu a posebno u turističkim zonama isključive namjene. Visina objekata javne namjene, turističkih i drugih objekata može iznositi najviše podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje (krov). Najmanje 40% površine parcele uz more, kao i građevinske parcele za turističku i sportsku izgradnju treba parkovski obraditi visokim i niskim zelenilom.

- U Generalnom urbanističkom planu Kaštela je određeno da će se na području uz aerodrom primijeniti režim ograničena gradnja-utjecaj aerodroma.

4.2 Stanje u prostoru

Prirodni uvjeti

Analizirani prostor predstavlja relativno zaravnjen plato u blagom nagibu od sjevera prema moru s najvišom točkom na krajnjem sjevernom dijelu od 8,0 mm.

To je dio, uglavnom, nepropusnog fliša Kaštelanskog polja. Na tom području godišnje padne prosječno između 900 i 1400 mm oborina, pa se zbog osobite geološke građe i morfologije terena formiraju bujice od padina brda do mora. Na dijelu slabopropusnih flišnih naslaga, u površinskom dijelu do stanovite dubine moguće se male rezerve podzemnih voda na dubinama do nekoliko metara. Te vode se koriste pomoću kopanih bunara, ali ti bunari najčešće ljeti presuše ili im je kapacitet neznatan, radi bujičnog otjecanja oborinskih voda i neznatnih rezervi podzemnih voda.

U seizmičkom smislu, na temelju opaženih intenziteta potresa veći dio područja Kaštela se nalazi u zoni VII^o MCS ljestvice. Na temelju proučavanja mogućeg intenziteta potresa za povratno razdoblje od 10.000 godina ustanovljen je intenzitet od VIII^o MCS ljestvice (Jorgić i dr., 1987.). Sa seizmotektonskog stajališta potrebna su istraživanja seizmoloških parametara, izdvajanja rasjeda duž kojih može doći do pomicanja stijena i protoka podzemne vode te određivanja seizmotektonskih aktivnosti i parametara za pojedine predjele ili lokacije, osobito turističke, stambene i industrijske gradnje s većim građevinama.

Obalno područje je određeno svojevrstnim vapnenačkim formacijama koje tvore grebene, škrape ili šljunčane plaže.

Izgrađene strukture

Na području obuhvata Detaljnog plana ima malo izgrađenih objekata. To je uglavnom neizgrađeno područje sa zapuštenim poljoprivrednim parcelama i pojedinačnim objektima. Na području je organiziran manji kamp (kampiralište) s pratećim objektima. Pristupni putevi su neuređeni, nema javne rasvjete a ostala infrastrukture je nedovoljna za buduću turističku gradnju.

4.3 Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Zaštitu od elementarnih nepogoda treba ostvariti u segmentima gdje prirodni uvjeti, radi svoje specifičnosti, predstavljaju određenu opasnost za ljude. Na temelju analize prirodnih uvjeta je vidljivo da određenu opasnost predstavljaju mogući potresi te djelovanje bujica i požara. To znači, da prilikom planiranja budućeg prostornog uređenja područja Resnik treba navedene opasnosti uzeti u obzir te osigurati potrebne konstrukcije i infrastrukturu koji će onemogućiti nepoželjno i štetno djelovanje tih pojava.

Gradsko područje Kaštela, prema procjeni ugroženosti od ratnog djelovanja, obilježava II stupanj ugroženosti, osim dijelova prostora s ugroženim objektima. Temeljem podzakonskih akata iz ove oblasti na tom području se planira gradnja skloništa dopunske zaštite otpornosti 50 kPa i skloništa za zaštitu od radijacije (prema karti ugroženosti od ratnih opasnosti iz elaborata: 'Kriteriji za izgradnju skloništa i drugih objekata za zaštitu na području bivše općine Kaštela', URBOS, Split, siječanj 1996.godine).

5. PLANIRANO DETALJNO UREĐENJE PROSTORA

5.1 Konceptcija, organizacija i oblikovanje prostora

Osnovna konceptcija planskog zahvata na uređenju dijela turističke zone Resnik može se definirati zahvatima na formiranju nove urbane sredine u skladu s Urbanističkim programom ukupne turističke zone Resnik. Tim programom je određeno da se uređenje područja zasniva na očuvanju zone kao cjeline s raznolikim sadržajima različitih potencijalnih investitora. Pri tome, postojeći kompleks "Resnik" predstavlja

centralno područje oko kojega se okupljaju novi sadržaji i koji nadopunjuju te osnovne kapacitete.

Razvitak turizma na tom lokalitetu se zasniva na osobitim vrijednostima obale, uz činjenicu da je područje smješteno uz zračnu luku, u blizini vrijednih urbanih struktura Kaštela, Trogira, Splita. Stoga je potrebno poticati turističke razvojne programe a u cijelosti onemogućiti aspiracije za stambenu gradnju na tom vrijednom području.

Pored kompleksa "Resnik" na zapadu, koncepcijom je predloženo formiranje manjeg središnjeg područja na istočnom dijelu zone, unutar kojih bi se mogli formirati sadržaji za gravitirajuće područje s pretežno smještajnim kapacitetima (apartmani, pansioni). Stoga je na tim centralnim djelovima turističke zone moguće graditi objekte ugostiteljstva, zabave, športa i rekreacije, trgovačke, izložbene i sl. prostore uz obvezatno uređenje javnih parkirališta najmanje veličine 50 parkirališnih mjesta.

Zapadno područje, veličine 3,2 ha se može organizirati kao prostor za kampove, plažne, športske, ugostiteljske i zabavne te slične sadržaje bez značajnijih smještajnih kapaciteta.

Preostali prostor od mora do Kaštelanske ceste predstavlja mješovitu turističku namjenu u kojoj će dominirati, već navedeni smještajni kapaciteti (pansioni, apartmani). Unutar tog područja ima već neplanski izgrađenih građevina koje je potrebno preoblikovati u turističke smještajne kapacitete, uz mogućnost stanovanja u dijelu građevine.

Obalno područje se namjenjuje za gradnju i uređenje plažnih sadržaja, restorana, bazena, tuševa, kabina, sanitarnih čvorova, platoa za sunčanje i sl. Taj dio prostora je potrebno u najvećoj mjeri ozeleniti visokim zelenilom u skladu s podnebljem (palma, tamaris, maslina, bor i dr.).

Uređenje neposrednog obalnog područja, regulacija obale, plaže, vezovi i sl. je moguće izvoditi na temelju cjelovitog maritimnog rješenja u skladu s odredbama Generalnog urbanističkog plana Kaštela.

Okosnicu područja čine predložene kolne prometnice (op-skrbne) koje su položene uglavnom po trasama postojećih puteva. Ne predlaže se striktno odvajanje pješačkog od kolnog prometa jer se ne očekuje količina kolnog prometa koja bi ugrožavala kretanje pješaka. Glavni pješački pravac se formira uz more kao pješačka šetnica (lungomare) koja u kontinuitetu prolazi širim područjem. Na pješačku šetnicu i uzdužnu kolnu prometnicu vezuju se poprečne, veze bilo da su kolno-pješačke ili samo pješačke.

Urbanistička afirmacija područja postiže se naročito uvođenjem različitih sadržaja u područje. Tako je u središnjem dijelu formirana veća parcela za smještaj manjeg hotela (pansiona), te parcele za javno parkiralište i poslovno komercijale sadržaje (alternativno; športski tereni). Ostali dijelovi prostora su namjenjeni za smještaj manjih apartmana, poslovnih prostora koji su kompatibilni s osnovnom turističkom namjenom područja (restorani, i drugi ugostiteljski sadržaji, različite usluge, prodaja, rekreacija i dr.).

Zelene površine su važan element uređenja područja. Uz zelene površine koje se formiraju na parcelama (najmanje 30% površine parcele) predviđene su zelene površine uz parkiralište i uz obalnu šetnicu (visoko zelenilo - drvored).

Obalni potez je određen pješačkom šetnicom (lungomare) a konačnu fizionomiju će dobiti uređenjem obale, odnosno stvaranjem platoa, sunčališta, zelenih oaza i dr.

5.2 Detaljni program gradnje i uređenja prostora

Nova gradnja na području obuhvata Detaljnog plana može se promatrati u dva osnovna segmenta i to kao realizacija novih sadržaja i zahvati na gradnji infrastrukture i to posebno na rješenju prometa (kolne prometnice, parkirališta, pješačke ulice) i rješenju odvodnje otpadnih voda i dogradnja sustava vodoopskrbe i elektroopskrbe.

Detaljni program gradnje za područje obuhvata Detaljnog plana analiziran je za pojedinačne građevine i zahvate, odnosno za prostorne sklopove. Pojedine građevine, odnosno

građevinske parcele za koje se daje prikaz programa gradnje ili rekonstrukcije, označeni su na grafičkom prilogu Detaljnog plana (list 4, Urbanističko tehnički uvjeti, list 5, Plan parcelacije). Detaljni elementi formiranja građevinskih parcela i položaja površine unutar koje se može razviti tlocrt građevina detaljno su prikazani na grafičkim prilogima Detaljnog plana (list 4, Urbanističko tehnički uvjeti).

Tablica 1. Kvantificirani pokazatelji za gradnju i rekonstrukciju na građevinskim parcelama (prema grafičkom prikazu na listu 4 i listu 5 u mjerilu 1:1000)

Broj parcele	Namjena	Približna površina parcele (m ²)	Maksimalna izgrađenost parcele (m ²)	Postotak (D/C)*100 (%)	Najveća visina (Katnost)
A	B	C	D	E	F
1	Apartmani	775	310	40.0	Po+P+2
2	Apartmani	830	332	40.0	Po+P+2
3	Apartmani	830	332	40.0	Po+P+2
4	Apartmani	960	384	40.0	Po+P+2
5	Apartmani	1270	508	40.0	Po+P+2
6	Apartmani	630	227	36.0	Po+P+2
7	Apartmani	420	88	21.0	Po+P+1
8	Apartmani	390	90	23.0	Po+P+1
9	Apartmani	485	102	21.0	Po+P+1
10	Apartmani	910	364	40.0	Po+P+2
11	Apartmani	910	364	40.0	Po+P+2
12	Apartmani	610	159	26.0	Po+P+2
13	Hotel	3500	1400	40.0	Po+P+2+M
14	Kamp	1200	480	40.0	Po+P+1
15a	Apartmani	280	112	40.0	Po+P+2
15b	Plažni objekti	910	364	40.0	P
16	Plažni objekti	900	234	26.0	P
17	Posl. komerc. sadržaji	2500	500	20.0	Po+P+1
18	Apartmani	2200	594	27.0	Po+P+2

5.3 Detaljna namjena površina

Ostvarivanjem ciljeva i koncepcije organizacije i uređenja prostora doći će tijekom razdoblja realizacije Detaljnog plana do postupne promjene u okviru postojeće zatečene namjene površina. Naime, postupnom izgradnjom planiranih sadržaja i uvođenjem novih namjena i sadržaja u prostor dolazi do racionalnijeg korištenja prostora i nestajanja poljoprivrednih i drugih, zapuštenih ili neodgovarajuće korištenih površina. Pri tome, novi korisnik prostora - turizam predstavlja ne samo prostore smještajnog karaktera već većim dijelom obuhvaća široki spektar različitih aktivnosti (poslovno-ugostiteljski, zabavni, društveni, trgovački, sportsko-rekreativni prostori), toliko potrebnih za "provlačenje" novog života na taj atraktivni prostor.

Od ukupnog prostora 41,4% površina je namijenjeno za gradnju apartmana u manjim pojedinačnim građevinama, odnosno ukupno 58,2% prostora je namijenjeno za osnovne turističke namjene (hotel/pansion, apartmani, kamp/kampiralište); 21,4% površina zauzimaju prostori za plažne i rekreacijske sadržaje te zelene površine. Preostalih 20,4% otpada na prometne površine, odnosno kolne prometnice, kolno-pješačke ulice, javno parkiralište i pješačke površine.

Analizom detaljne namjene površina može se konstatirati da je 26,4% područja slobodno i neizgrađeno u funkciji opsluživanja izgrađenih struktura na ili drugih zona u neposrednoj blizini. Kod toga treba uzimati u obzir da, u okviru opisanih izgrađenih područja ili lokacija - građevinskih parcela namijenjenih novoj gradnji, tlocrtna površina građevina pokriva manji dio građevinske parcele (prosječno 40%). Na taj se način, i u okviru izgrađenih struktura, javlja dodatni otvoreni prostor koji se uređuje kao zelena-parkovska, sportsko rekreativna ili pješačka površina. Time su, unatoč planiranoj gradnji i predviđenom uređenju prostora za budući vremenski hori-

zont, održani povoljni odnosi glede omjera slobodnog i izgrađenog prostora.

5.4 Iskaz kvantificiranih pokazatelja

Namjena površina se može detaljno ilustrirati kroz prikaz kvantificiranih pokazatelja o strukturi korisnika prostora te njihovim međudnosima, odnosno učešću u ukupnom planom obuhvaćenom prostoru.

Tabela 2. Iskaz površina prema namjeni planirano uređenje prostora

Broj	NAMJENA	PRIBLIŽNA POVRŠINA	
		m ²	%
1	Hotel (pansion)	3.500	12.5
2	Apartmani	11.600	41.4
3	Kamp(kampiralište)	1.200	4.3
4	Plažni i rekreacijski objekti	1.800	6.4
5	Poslovno komercijalni sadržaji	2.500	9.0
6	Zelene površine	1.700	6.0
7	Kolne površine	2.900	10.4
8	Kolno pješačke površine	700	2.5
9	Pješačke površine	700	2.5
10	Javno parkiralište	1.400	5.0
UKUPNO		28.000	100.0

Na analiziranom području je formirano ukupno 18 građevinskih parcela u što nisu uključene javno prometne površine, javno parkiralište i zelene površine.

Jedna planska građevinska parcela je date za sklop postojećih građevina (oznake 18) znači njihovo spajanje u jedinstvenu parcelu, već planska oznaka za lakši iskaz veličina i namjene, jer ne postoji program rekonstrukcije građevina.

Moguće su izmjene granica građevinskih parcela koje su prikazane na grafičkim prilogima Detaljnog plana u mjerilu 1:1000 (list 4, Urbanističko tehnički uvjeti i list 5, Parcelacija) u slučaju manje izmjene radi usaglašavanja s vlasničkim granicama ili izmjene radi usklađivanja s arhitektonskim rješenjem buduće građevine. Moguće je spajanje više parcela u jednu u sklopu iste namjene, odnosno moguće je dijeljenje parcela na više manjih parcela uz uvjet da je na tim novim manjim parcelama moguće izgraditi građevinu ne manju od 50 m². Sve izmjene granica građevinskih parcela trebaju poštivati regulacione linije, odnosno linije planiranih profila kolnih, pješačkih i pješačko kolnih ulica.

Mogućnost podjele građevinske parcele je prikazana na parcelama oznake 10 i 11. Ta podjela se može izvesti i na drugi način uz prethodno navedene uvjete.

6. POVRŠINE ZA ZELENILO, ŠPORT I REKREACIJU

Visoka vegetacija je, radi specifične namjene na području Resnika, zastupljena uglavnom na užem obalnom području a na ostalom dijelu, uglavnom oko javnog parkirališta ima uređenog (niskog) zelenila a na pojedinačnim parcelama se predviđa uređenje zelenim površinama (minimalno 30% parcele).

Položaj analiziranog područja u okviru turističke zone uvjetuje da se u budućnosti na tom području značajnije realizira određeni fond površina pod visokom vegetacijom, uz uređenje odgovarajućih prostora s vrtno-tehničkom i parkovskom obradom. Takovim zahvatima treba obuhvatiti područje uz otvorena sportska igrališta te predviđene parkirališne površine. Dio visoke vegetacije je realiziran u formi drvoreda uz obalu.

Uzduž obalna šetnica (lungomare) je predviđena izvan obuhvaćenog područja i nastavlja se ukupnom dužinom obale Kaštela. To je rekreacijski pravac, koji se na različitim područjima Kaštela vezuje uz parkovske i druge zelene i rekreacijske površine.

7. PROMETNA INFRASTRUKTURA

Prometno rješenje je određeno u odnosu na osnovnu mrežu prometnica turističke zone Resnik, odnosno određivanje minimuma javno prometnih površina i javnih parkirališta.

Glavni pristup području predviđa se s postojećeg ulaza u turistički kompleks "Resnik" na zapadnom dijelu područja, jer je tu izvedeno propisano križište s trakama za lijevo i desno skretanje. Također se predviđaju kolni pristupi zoni iz još dva smjera; s Kaštelanske ceste na krajnjem istočnom rubu turističke zone te produženjem glavne uzdužne prometnice zone na istok do spoja s putom Bile.

Glavne prometnice zone su položene uglavnom uz postojeće trase i pretežno uz granice postojećih parcela. Osnovna uzdužna prometnica je položena od ulaza za kompleks "Resnik" do puta Bile s odvojkom (postojećim) na središnjem dijelu zone. Na istočnom dijelu je predviđena jedna kraća uzdužna prometnica te poprečna koja predstavlja i ulaz, odnosno spoj na Kaštelansku cestu.

Ostale prometnice, odnosno ulice se trebaju planirati detaljnim planovima uređenja prostora, odnosno dogovarati među korisnicima prostora i realizirati kao privatne kolne ili pješačke prometnice. Glavne prometnice trebaju imati širinu od minimalno 5,5 do 6,0 m s pješačkim pločnicima barem s jedne strane kolnika ili na najvećem dijelu trase.

Na području obuhvata Detaljnog plana križaju se dvije uzdužne glavne kolne prometnice zone širine 6,0 + 2,0 m, odnosno 5,5 m. Na njih su vezane kolno pješačke ulice kojima se pristupa do pojedinih parcela ili do obale. Površine za isključivo pješački promet su rezervirane uz glavnu kolnu prometnicu (pješački pločnik širine 2,0 m te neposredni pristup na obalnu šetnicu).

Javno parkiralište je planirati u centralnom dijelu područja uz poslovno-komercijalne sadržaje. Na parcelama pojedinačnih objekata je potrebno predvidjeti parkiranje i to najmanje jedno parkirališno mjesto na 4 ležaja, odnosno za prateće sadržaje, na 50 m² netto izgrađenog prostora jedno parkirališno mjesto.

8. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

8.1 Vodoopskrba

Područje turističke zone Resnik, koje je locirano između zračne luke "Split" i naselja Nehaj/Kaštel Štafilić, opskrbljuje se vodom, kao i ostalo obalno područje Kaštela, iz jedinstvenog vodoopskrbnog sustava Solin-Kaštela-Trogir. Voda, za potrebe Kaštela i Trogira, se dovodi gravitacijskim kanalom sa vodozahvata na izvorištu Jadrana. Krajnja točka gravitacijskog kanala je crpna postaja "Kaštel Štafilić", od koje se, putem tlačnog cjevovoda Ø 400 mm i vodospreme "Pantan" osigurava vodoopskrba Trogira zapadnog dijela obalnog područja Kaštela. Postojeći sustav ne udovoljava kapacitetom ni sanitarnim zahtjevima pa predstoje značajni zahvati u proširenju postojećeg sustava.

Kompletiranje postojećeg sustava obuhvaća gradnju slijedećeg;

- crpna postaja "Kunčeva greda" i vodosprema "Sutikva" s pripadajućim cjevovodima,
- tlačni cjevovod kroz Kaštela (do crpne postaje Kaštel Štafilić) Ø 600, 700 i Ø 800 mm, ukupne duljine oko 11.000 m,
- podsustave sv.Kajo, Kaštel Sućurac, Kaštel Lukšić i Rudine (crpne postaje za nisku i visoku zonu, vodospreme),
- dovršenje novog tlačnog cjevovoda Ø 400 mm od crpne postaje "Kaštel Štafilić" do vodospreme "Pantan".

Ključni objekti vodoopskrbe Trogira i zapadnih Kaštela su crpna postaje "Kaštel Štafilić" i vodosprema "Pantan" do kojih je neophodno dovesti dodatne količine vode putem novog tlačnog cjevovoda, kako bi se izbjegle oskudice vode, posebice u ljetnom dijelu godine.

Područje Kaštel Štafilića a tako i područje Resnika se danas opskrbljuje vodom preko transportno-opkrbnog cjevovoda Ø 400 mm (kojim se voda tlači iz crpne postaje Kaštel Štafilić u vodospremu "Pantan") a koji ujedno služi i za vodoopskrbu područja kojim prolazi (zapadna Kaštela). Cjevovod je položen uz trasu Kaštelanske ceste.

Opskrba vodom područja Resnik je riješena preko cjevovoda Ø 200 mm, koji se odvaja od transportno-opkrbnog cjevovoda Ø 400 mm (CP "Kaštel Štafilić" - V "Pantan"). Taj cjevovod je od sivog liva i prolazi dijagonalno preko turističke zone. Na jednom dijelu tog cjevovoda nije poznata trasa što ograničava mogućnost korištenja tog cjevovoda kontrole i održavanja zbog neosiguranja pristupa trasi cjevovoda).

Buduće rješenje (tehnički ispravno) se zasniva na planiranju gradnje novog opkrbnog cjevovoda Ø 200 mm postavljenog u koridoru središnje glavne pristupne prometnice zone i s priključkom na transportno-opkrbni cjevovod Ø 400 mm u Kaštelanskoj cesti na dva mjesta križanja glavnih kolnih prometnica zone s Kaštelanskom cestom. Novi opkrbni cjevovod područja Ø 200 mm je moguće produžiti na istok do naselja Nehaj te ga povezati s mjesnom vodovodnom mrežom. Tako postavljeni opkrbni cjevovod područja Resnik omogućava sigurnu vodoopskrbu (po dovršenju planiranih objekata proširenja vodoopskrbnog sustava Solin-Kaštela) područja iz više smjerova pa može u cijelosti zamjeniti postojeći, neodgovarajuće izgrađeni cjevovod.

Ukupna duljina planiranog cjevovoda Ø 200 mm u koridoru glavne uzdužne kolne prometnice područja do istočnog spoja na Kaštelansku cestu iznosi 1250 m. Kao privremeno rješenje, unutar obuhvata DPU dijela turističke zone Resnik 1 i 2, moguće je vodoopskrbu građevina osigurati i spajanjem na postojeću vodovodnu mrežu turističkog kompleksa Resnik ili na postojeći opkrbni cjevovod od sivog liva Ø 200 mm (područje obuhvata DPU Resnik 1), odnosno spajanjem na transportno-opkrbni cjevovod Ø 400 mm u Kaštelanskoj cesti (isti će postati samo opkrbni cjevovod kada se realizira novi transportni cjevovod od CP "Kaštel Štafilić" - vodosprema "Pantan") ili na postojeći opkrbni cjevovod Ø 200 mm (područje obuhvata DPU Resnik 2).

Glavna vodovodna mreža (s priključkom na opkrbni cjevovod Ø 200 mm u glavnoj kolnoj prometnici područja ima duljinu od cca 190 m.

Aproksimativni troškovi gradnje vodovodne mreže:

opkrbni cjevovod područja	Ø 200 mm 1250m x 250 -	312.500 DM
glavna vodovodna mreža područja	Ø 100 mm 190m x 200 -	38.000 DM
UKUPNO		350.500 DM

8.2 Odvodnja

Na obalnom području Kaštela ne postoje kanalizacijski sustavi prihvatljivi po normama suvremene sanitarne hidrotehnike. Postojeće količine otpadnih voda, bilo kućanske ili industrijske, uopće se ne pročišćavaju prije upuštanja u more. Elementarnom kanalizacijskom mrežom su "pokrivene" urbane jezgre i gospodarski kompleksi (hoteli i sl.) na priobalnom području. To su sustavi sastavljeni od niza kanala različitih oblika i profila koji najjednostavnijim putem vežu pojedine objekte i odvođe sve otpadne vode najkraćim pute u priobalno more. Tako je izvedeno preko 60 direktnih ispusta otpadnih voda u more koji su u pojedinim slučajevima izmješani i s oborinskim vodama. Otpadne vode se ispuštaju uz samu obalu, ima slučajeva kada je to urađeno i na nešto većoj udaljenosti (npr. turistički kompleks Resnik) a samo je izrađen dugi podmorski ispušt za potrebe zračne luke i industrijskog kompleksa "Pliva".

Na područjima koja su udaljenija od obale dispozicija otpadnih voda je riješena uglavnom putem septičkih jama iz

kojih se efluent uglavnom preljeva ili procjeđuje u podzemlje a istaloženi mulj odvozi autocisternama.

Na području planirane turističke zone Resnik stanje odvodnje otpadnih voda je gotovom identično opisanom. Otpadne vode izgrađenog turističkog kompleksa Resnik "pročišćavaju" se u neprimjerenom uređaju za pročišćavanje te ispuštaju kraćim podmorskim ispustom u priobalno more na maloj dubini. Ostali izgrađeni objekti, pretežno stambeni, imaju uglavnom propusne septičke jame koje se procjeđuju prema moru u vremenu koje ovisi o geološkom sastavu tla određene lokacije.

Alarmantno stanje zagađenosti Kaštelanskog zaljeva, po-taklo je izradu integralnog ekološkog projekta s ciljem odvođenja svih otpadnih voda izvan Zaljeva. Tako je projektiran kanalizacijski sustav Split-Solin kojim se otpadne vode istočnog dijela zaljeva nakon pročišćavanja ispuštaju dugim podmorskim ispustom u more Bračkog kanala te sustav Kašela-Trogir putem kojega se otpadne vode zapadnog dijela Kaštelanskog zaljeva i Trogirskog akvatorija nakon pročišćavanja ispuštaju dugim podmorskim cjevovodom u Šoltanski kanal južno od Mavarštica na Čiovu.

Područje turističke zone Resnik je obuhvaćeno kanaliza-cijskim sustavom Kašela-Trogir. Osnovni elementi sustava su poznati i određeni dok detalji još nisu razrađeni (za analizirano područje). Za područje Kaštela je usvojen razdjelni sustav kanalizacije. Oborinske vode se kraćim kanalima, rigolima i cjevovodima odvođe direktno u more, odnosno u korita postojećih bujičnih kanala. Ti kanali su predviđeni kao kolektori oborinskih voda područja koje, uz vlastite vode, provode u more. Ovisno o stupnju i obliku onečišćenja površina sa kojih se odvođe oborinske vode, predviđa se pročišćavanje tih voda (tipski separatori ulja i masti s prometnih i parkirališnih površina) prije upuštanja u glavne kolektore (korita, bujice), odnosno more.

Fekalne otpadne vode se prikupljaju sabirnim gravitacij-skim kolektorima i odvođe prema crpnim postajama te odatle tlačnim cjevovodima prebacuju u glavni odvodni kanal (predviđen uglavnom u koridoru Kaštelanske ceste) do crpne postaje "Divulje" kojom se otpadne vode Kaštela prebacuju prema uređaju za pročišćavanje, odnosno dugom podmorskom ispustu u more s južne strane Čiova. Nije utvrđen precizan položaj glavnog odvodnog kolektora za područje Resnik. Studijskim radovima i programima iz 1995. godine razmatrana je trasa glavnog odvodnog kolektora u pojasu Kaštelanske ceste i na području Resnika. Po toj varijanti je, zbog visinskih odnosa na trasi, dio kolektora predviđen kao tlačni s crpnom postajom na lokaciji cestovnog priključka za Nehaj. Međutim, studijama iz 1996. godine razmatrana je trasa kolektora koja prolazi kroz "srce" planirane turističke zone Resnik i koja omogućava gravitacijsko tečenje glavnim kolektorom sustava. Projektom podobnosti gradnje kanalizacijskog sustava Kašela-Trogir (kanalizacijski kolektori), izrađenom od strane projektne organizacije Southern Water-Global iz V. Britanije za potrebe odobrenja projekta od strane Svjetske i Europske banke za razvoj, za daljnja razmatranja ostavljene su obje varijante trase glavnog kolektora na području Resnik s napomenom da će izbor ovisiti o detaljnim snimkama stanja na terenu. U postavljanju rješenja odvodnje same turističke zone Resnika razmatrana su oba rješenja trase glavnog kolektora.

Postavljanje trase glavnog kolektora kroz turističku zonu Resnik zahtjeva prilagodavanje trase objektima turističke zone ali podjednako tako i prilagodavanje daljnje gradnje trasi kolektora (izmještanje objekata, prometnica, odnosno javnih površina i sl.).

Otpadne vode s područja koja su niža od glavnog kolektora prebacuju se u kolektor putem crpne postaje (15-20 l/s) koja je orijentacijski locirana na obalnom pojasu, istočno od paviljona turističkog kompleksa Resnik. Za dovođenje otpadnih voda do crpne postaje potrebno je izgraditi novu kanaliza-cijsku mrežu.

Za dovođenje fekalnih otpadnih voda područja "Resnik 1" do crpne postaje Resnik2 potrebno je izgraditi 400 m kanali-zacijskog kolektora Ø 250 mm i 250 m kolektora Ø 300 mm

(zajednički kolektor za planirane sadržaje u području obuhvata DPU i postojeće turističke objekte). Oborinska kanalizacija tog područja Ø 300 mm iznosi 410 m dužine.

Kolektori fekalne kanalizacije područja "Resnik 2" (do crpne postaje "Resnik") Ø 250 mm imaju dužinu od 680 m a Ø 300 mm 120 m. Oborinska kanalizacija za ovo područje je Ø 300 i dužine 630 m.

Ovisno o položaju glavnog kanalizacijskog kolektora kaštelanskog područja, tlačni cjevovod Ø 125 mm od crpne postaje "Resnik" do istog iznosi 270 m, odnosno 400 m.

Oborinske vode se sprovede oborinskom kanalizacijom direktno u more. Oborinske vode s parkirališta i prometnih površina, koje mogu biti zagađene uljima i drugim otpadom, je potrebno tretirati u tipskim separatorima ulja i masti prije upuštanja u oborinsku kanalizaciju.

Aproksimativni troškovi izgradnje kanalizacijskog sustava:

crpna postaja "Resnik"	75.000 DM
tlačni cjevovod Ø 125 mm 270 m x 340	91.800 DM
400 m x 340	(136.000 DM)
UKUPNO	166.800 DM
	(211.000 DM)

9. ZAŠTITA PRIRODNIH, KULTURNIH I OSTALIH KARAKTERISTIČNIH VRIJEDNOSTI PODRUČJA

Radi zatečenog stanja Detaljnim planom se predlaže čitav niz zahvata koji trebaju doprinjeti realizaciji više kvalitete u okviru prirodnog okruženja. Naime, prostor Resnika je nedorečen, pojedinačne gradnje "plivaju" u pretežno neuređenom prostoru. Potrebno je novom oblikovnom tipologijom formirati urbani prostor primjeren za turističke zone, uz artikulaciju prostornih zadatah odrednica uz respektiranje neposredne bližine čvrste strukture turističkog kompleksa "Resnik".

Približavanje oblikovnih karakteristika urbane strukture i arhitekture pojedinih građevina će se ostvariti kroz realizaciju prostornog akcenta u centralnom dijelu područja s turističkim sadržajima te javnim parkiralištem. To postaje prepoznatljivi prostor, orijentir i simbol mikro zone. Kroz te zahvate dati će se pojedinim dijelovima, u određenim vizurama na to područje sa drugih okolnih prostora, nove kvalitete koje mogu na neki način umanjiti postojeće nepovoljnosti oblikovnog tretmana zatečenih okolnih struktura.

Zaštita prirodnih vrijednosti u smislu očuvanja morskog akvatorija priobalnog mora se provodi na širem području grada Kaštela uređenjem obale i nadasve planiranom gradnjom kanalizacijskog sustava s uređajem za pročišćavanje i podmorskim ispustom u more s vanjske strane Čiova. Zaštitu prirodnih vrijednosti treba ostvariti i zaštitom zraka od zagađenja od prometa i zaštitom od buke.

Zaključno se može ustvrditi da se prirodne, kulturne i druge vrijednosti područja najviše čuvaju realizacijom planiranih zahvata u cjelini, uz posebno očuvanje zelenih i otvorenih površina, poteza prometnica. Time se može ostvariti prostor u kojem su pomireni tokovi kretanja pješaka i kolnog prometa uz visoku kvalitetu uređenja partera.

10. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI

10.1 Zaštita od elementarnih nepogoda

Mogućnost elementarnih nepogoda je vezana uz klimatske karakteristike i specifičnosti područja, konfiguracije zemljišta, odnosno inženjersko-geološke karakteristike tla. Obzirom na neotektonske pokrete i javljanje potresa obuhvaćeno područje je dio šireg seizmotektonski aktivnog prostora. Neotektonski pokreti su vezani uz pomake masa stijena područja Jadranskog bazena. Stoga se potresi mogu očekivati na čitavom području bivše općine Kaštela. Do sada je utvrđena najveća koncentracija epicentara potresa oko Kornata i Rogoznice, intenziteta do VIII^o MCS Ijestvice. Na temelju opaženih intenziteta potresa šire područje se nalazi u zoni od VII^o MCS

ljestvice. Sa stajališta prostornog uređenja potrebno je voditi računa o mogućim potresima i sukladno tome dimenzionirati gradnju i sve elemente budućih građevina (katnost, značajni zahvati infrastrukture i sl.).

Na širem području padne prosječno godišnje između 900 i 1400 mm oborina s mediteranskim režimom padalina - preko 70% padalina je u zimskoj polovici godine. Na području grada su ograničene mogućnosti za pojavu poplava, zbog položaja i konfiguracije terena. Naime, flišna zona Kaštelanskog polja je blago nagnuta prema moru pa sva površinska voda brzo otiče do mora preko nepropusnih stijena. Bujice su tek dijelom regulirane a neodržavanje i uzurpacije bujica uvjetuju razlivanje vode po terenu, putovima i parcelama, na širem području grada.

Prema procjeni ugroženosti područje nije posebno izloženo opasnostima od požara, jer nema zona sa značajnijim požarnim opterećenjem zbog prisutnosti zapaljivog materijala. S planerskog aspekta su predviđene slijedeće protupožarne mjere:

- zone izgradnje su ispresjecane koridorima slobodnog prostora, koji predstavlja barijere za širenje požarne stihije,
- dovoljne međusobne udaljenosti (novih) građevina,
- osiguran pristup svim građevinama za efikasnu protupožarnu intervenciju
- predviđena ulična hidrantska mreža izvan zone urušavanja građevina,
- planirane širine prometnica dovoljne za kretanje i interveniranje vatrogasnim vozilima

10.2 Zaštita od ratnih opasnosti

U skladu s Kriterijima za gradnju skloništa i drugih objekata za zaštitu na području bivše općine "Kaštela" za zaštitu i spašavanje stanovništva i materijalnih dobara u slučaju ratnog djelovanja treba osigurati sklonište dopunske zaštite otpornosti 50 kPa kao dvonamjenske prostore, koji u mirnodopskoj uporabi mogu imati funkciju pomoćnih prostora (skladišta i dr.). Skloništa dopunske zaštite treba projektirati i graditi u skladu s važećim propisima.

11. OSNOVE UREĐIVANJA, OBLIKOVANJA, ZAŠTITE PROSTORA I OSTVARENJA PLANA

Lokacijska dozvola, kao temeljna stručna podloga i akt za uređivanje, oblikovanje i zaštitu prostora u cilju realizacije planirane gradnje i rekonstrukcije u okviru Detaljnim planom obuhvaćenog prostora, temelji se na prostorno planskoj dokumentaciji, odnosno tekstualnom i grafičkom dijelu Detaljnog plana. Na temelju planskih pokazatelja definirana je detaljna namjena površina, odredbe za gradnju i rekonstrukciju. Detaljni plan sadržava prijedlog parcelacije s naznakom promjena u odnosu na današnju parcelaciju prostora te postotak izgrađenosti kako bi se očuvao određeni prostorni i urbani standard.

Za parcelu/sklop oznake 18, lokacijska dozvola se može ishoditi temeljem stručne podloge u kojoj se trebaju razraditi svi urbanistički parametri u skladu s odredbama ovog Detaljnog plana i arhitektonskom shemom građevina s prikazom rekonstrukcije postojećih građevina.

Parcelacioni elaborati se izrađuju po ishodu lokacijske dozvole uz razgraničenje javnih površina namjenjenih za prometnice, kolno pješačke i pješačke poteze, zelenilo i sl. od površina parcela za buduću gradnju ili rekonstrukciju pojedinih planiranih sadržaja.

Oblikovanje cjelina, građevina i urbanih detalja predstavlja važan aspekt uređenja prostora s obzirom na karakter zone. Premda područje Resnika čini cjelinu za sebe s vlastitim urbanim i arhitektonskim kontekstom, važno je smještanje tog prostora, sadržaja i oblika u gradski ambijent na način da se postigne određena oblikovna ujednačenost kao cjeline gradskog prostora (u odnosu na današnju nedefiniranost). Stoga su ograničene visine građevina s tek ponekim akcentom uz mak-

simalno usmjerenost na uređenje partera, otvorenih i javnih prostora.

Zelene površine treba tretirati kao parkovno i vrtno-tehnički oblikovan prostora s koncentracijom mediteranske vegetacije (drveće, grmlje, pokrivači tla). Također je važan element oblikovanje prostora planirani drvodred uz obalu. Uz vegetacijsko obogaćivanje prostora treba provesti obradu partera u kombinaciji kamenog opločenja i prefabriciranih elemenata za obradu podnih ploha uz adekvatno oblikovanje urbanog inventara posebno na dijelu područja koje je namijenjeno za plažne i rekreacijske sadržaje (klupe, oprema rekreacijskih površina i prostora za igru djece, bazen, garderobe, javne rasvjete i ostalih elemenata nužnih za formiranje visoke kvalitete uređenja otvorenih prostora).

Gradnja novih građevina na području Resnika uvelike je ograničena potrebnim velikim i skupim zahvatima na gradnji sustava odvodnje. Naime, današnje higijenske i sanitarne prilike su takve da je potrebno hitno intervenirati gradnjom kanalizacijskog sustava. Stoga se u prvim etapama realizacije Detaljnog plana mogu očekivati samo nanji zahvati koji neće bitno utjecati na onečišćenje područja ili priobalnog mora opadnim vodama.

12. ORIJENTACIJSKI TROŠKOVNIK UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Prema odredbama ovog plana sačinjen je slijedeći tabularni prikaz namjena površina prema kojima bi trebalo rasporediti troškove uređenja građevinskog zemljišta:

Broj	NAMJENA	PRIBLIŽNA POVRŠINA	
		m ²	%
1	Hotel (pansion)	3.500	12.5
2	Apartmani	11.600	41.4
3	Kamp(kampiralište)	1.200	4.3
4	Plažni i rekreacijski objekti	1.800	6.4
5	Poslovno komercijalni sadržaji	2.500	9.0
6	Zelene površine	1.700	6.0
7	Kolne površine	2.900	10.4
8	Kolno pješačke površine	700	2.5
9	Pješačke površine	700	2.5
10	Javno parkiralište	1.400	5.0
UKUPNO		28.000	100.0

Troškovi uređenja i komunalnog opremanja dijele se u grupe:

- naknada za zemljište
- troškovi pripreme zemljišta
- troškovi opremanja zemljišta objektima zajedničke komunalne potrošnje
- troškovi opremanja zemljišta objektima individualne komunalne potrošnje

Komunalno uređenje i opremanje građevinskog zemljišta sastoji se dakle od uređenja i opremanja javnih i prometnih površina koje su izvan parcele korisnika. Dio zemljišta koje se daje pojedinom korisniku za gradnju, uređuje i oprema sam korisnik i ovi troškovi ne ulaze u zajednički sadržaj. Ukupni troškovi razmjerni su veličini građevinske parcele. Površina parcele dobivena je iz priloga ovog plana, pa se točan proračun može izvesti nakon izrade parcelacionog elaborata.

Specifikacija troškova po grupama:

A - troškovi pripreme zemljišta

- geomehaničko ispitivanje tla
- geodetski elaborati
- urbanistički elaborat, stručne podloge
- troškovi dodjele zemljišta (natječaj)
- troškovi zemljišta za javne površine i prometnice

- troškovi projektiranja prometnica, javne rasvjete, vodovodne mreže, odvodnje, elektroenergetska mreže, telefonske mreže, zelenila
- troškovi izrade urbane opreme zone

B - troškovi opremanja zemljišta objektima zajedničke komunalne potrošnje

- izvedba sustava odvodnje
- izvedba prometnih površina (ceste i parkirališta)
- izvedba javne rasvjete
- izvedba zelenih površina
- izvedba urbane opreme zone

C - troškovi opremanja zemljišta objektima individualne komunalne potrošnje

- izvedba vodovodne mreže
- izvedba fekalne i oborinske kanalizacije
- izvedba elektro energetske mreže s TS 10(20)/0,4 kV
- izvedba TK instalacija

13. ODREDBE ZA PROVOĐENJE DETALJNOG PLANA

0. OPĆE ODREDBE

0.1

Izrađeni Detaljni plan uređenja dijela turističke zone zone Resnik 1 (u daljnjem tekstu: Detaljni plan) se temelji na smjernicama, ciljevima i zadacima utvrđenim u Generalnom urbanističkom planu Kaštela i Urbanističkom programu turističke zone Resnik. Odredbe obuhvaćaju sve pokazatelje za gradnju, rekonstrukciju, uređenje i zaštitu prostora a prezentirane su u tekstualnom i grafičkom dijelu elaborata.

Izrada Detaljnog plana temelji se na odredbama Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela 4/95.).

0.2

Detaljni plan obuhvaća površinu od 2,8 ha. Granica obuhvata je prikazana na grafičkom prilogu br. 2 Detaljnog plana u mjerilu 1:1000.

0.3

Svi zahvati na prostoru obuhvata Detaljnog plana vezani za gradnju i rekonstrukciju građevina, uređenje prostora ili realizaciju drugih radova na površini, ispod ili iznad zemlje, mogu se provoditi na temelju lokacijskih dozvola ishodenim u skladu s postavkama Detaljnog plana, kao i na temelju zakona i drugih propisa.

0.4

Ostvarivanje i razrada ciljeva i zadataka te način korištenja prostora utvrđen Detaljnim planom, provodit će se i osiguravati u kontinuiranom procesu, preko nadležnih tijela Županije splitsko-dalmatinske i Grada Kaštela.

0.5

Detaljnim planom se utvrđuju organizacija prostora, detaljna namjena površina te uvjeti uređenja i korištenja površina. Detaljni plan obuhvaća idejna rješenja komunalne infrastrukture.

0.6

Na ovom području ne smiju se graditi građevine ili predviđati sadržaji koji bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavali život i zdravlje ili rad ljudi, ili ugrožavali okoliš iznad dopuštenih vrijednosti, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

I. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

1.1

Detaljnim planom se postavlja integralno rješenje uređenja prostora kao funkcionalne cjeline, koja se sastoji od osnovnih podsustava. Uz to, planirani urbani sustav je u funkcionalnom i fizionomskom odnosu spram okolnih prostora, pa je nužno poštivati planske pretpostavke odnosa u cjelini prostora.

1.2

Uređivanje i gradnja prostora obuhvaćenog Detaljnim planom vrši se u skladu s grafičkim priložima i tekstualnim obrazloženjem, koji su jedini mjerodavni za određivanje namjene površina i građevina te za međusobno razgraničenje površina različite namjene.

1.3

Planiranim uređenjem prostora u okviru obuhvata Detaljnog plana određena je detaljna namjena površina za slijedeće:

- hotel (pansion),
- apartmani,
- kamp (kampiralište),
- plažni i rekreacijski objekti,
- poslovno komercijalne djelatnosti (šport i rekreacija),
- zelene površine
- kolne površine,
- kolno-pješačke površine,
- pješačke površine,
- javno parkiralište.

1.4

Unutar pojedinih kategorija namjene površina moguća je realizacija slijedećih sadržaja: Hotel (pansion) se može graditi na predviđenoj parceli s pratećim sadržajima. Na parceli se može smjestiti i stambeni prostor vlasnika. Pomoćni prostori na parceli ulaze u površinu za gradnju jedne ili više građevina a izuzetno i izvan te površine, ukoliko takav pomoćni prostor nije vidljiv sa obližnje javne prometne površine. Maksimalna visina građevina je određena sa podrum + prizemlje + dva kata + potkrovlje.

Apartmani zauzimaju najviše površina područja i organizirani su u 13 izdvojenih građevinskih parcela. U dijelu građevina se može organizirati poslovni prostor za druge namjene (ugostiteljstvo, trgovina, usluge, šport, rekreacija i dr.), a izuzetno se na parceli ili u sklopu glavne građevine može smjestiti stan vlasnika.

Kamp (kampiralište) je predviđen na zasebnoj parceli. U sklopu te parcele moguće je izgraditi čvrstu građevinu za prateće sadržaje prema grafičkom prikazu.

Plažni i rekreacijski objekti su smješteni na pojasu uz morsku obalu. U toj zoni je moguće graditi prizemne objekte za športske i rekreacijske sadržaje, kao manje ugostiteljske objekte, garderobe, bazene, sunčališta, prostor za igru djece i sl.

Zona komercijalnih djelatnosti (eventualno športa i rekreacije) sadrži prostor za čvrstu građevinu visine podrum + prizemlje + kat + krov i eventualno otvorena igrališta. Smještena je uz glavne prometnice i parkirališta tako da je olakšan pristup posjetiteljima.

Zelene površine su zastupljene oko glavne kolne prometnice i oko parkirališta. Obrađuju se kao vrtno-tehnički zeleni prostori. Potez drvoreda je planiran uz obalu i obalnu pješačku šetnicu (lungomare).

Kolne prometnice čine opskrbnog sustava turističke zone Resnik. Položene su uzdužno s glavnim križanjem na području obuhvata Detaljnog plana. Na njih se vezuju ostale kolno-pješačke i pješačke ulice. Javno parkiralište uz glavnu kolnu prometnicu je predviđeno kapaciteta 50 PM. Predviđa se mogućnost širenja parkirališta prema zapadu, izvan zone obuhvata Detaljnog plana. Gabariti prometnica i orijentacijske kote

nivele su određene na grafičkom prikazu Detaljnog plana (list 6, Plan prometa i zelenih površina).

2. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

2.1

Položaj i značaj obuhvaćenog područja turističke zone Resnika uvjetuje da se postavljanjem određenih režima uređivanja prostora osigurava kvalitet tog uređivanja i primjeren kontakt s drugim urbano i oblikovno važnim prostorima grada Kaštela. Prilikom izgradnje planiranih građevina treba, osim izgradnje građevina, u potpunosti realizirati uređenje okolnog prostora u smislu njegovog vegetacijskog obogaćivanja te izvedbe odgovarajućih uređenih pješačkih površina te površina za rekreaciju. Na tom prostoru nije predviđeno postojanje neuređenih slobodnih površina, već se na svim površinama predviđa određena kategorija njihovog uređivanja i utilizacije.

2.2

Prije realizacije Detaljnog plana treba utvrditi imovinsko-pravni status zemljišta od javnog interesa te ga kroz parcelacioni elaborat prostorno definirati i formirati kao zasebne parcele na kojima postoji javni interes u skladu s prijedlogom parcelacije.

3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI ZA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRAĐEVINA I UREĐAJA

3.1 Oblik i veličina građevinske parcele

Na području obuhvata detaljnog plana formirano je ukupno 18 građevinska parcela u što nisu uključene javno prometne površine tj. pješačke, kolne te parkirališta i zelene površine.

Dio parcela se zadržava u postojećim granicama, neke se dijelom mijenjaju, a ostale se formiraju dijeljenjem ili spajanjem dijelova postojećih parcela. Planiranu mrežu novih građevinskih parcela, kao i predložene izmjene oblika i veličine postojećih parcela, treba uspostaviti kroz parcelacioni elaborat, na temelju kojega će se prići realizaciji planirane parcelacije.

Parcele oznake 18 je date za sklop postojećih građevina što ne znači njihovo spajanje u jedinstvenu (katastarsku) parcelu, već planska oznaka, obzirom da za taj prostor nije izrađen program građenja i rekonstrukcije.

Moguće su izmjene granica građevinskih parcela koje su prikazane na grafičkim priložima Detaljnog plana u mjerilu 1:1000 (list 4, Urbanističko tehnički uvjeti i list 5, Plan parcelacije) u slučaju manje izmjene radi usaglašavanja s vlasničkim granicama ili izmjene radi usklađivanja s arhitektonskim rješenjem buduće građevine. Moguće je spajanje više parcela u jednu u sklopu iste namjene, odnosno moguće je dijeljenje parcela na više manjih parcela uz uvjet da je na tim novim manjim parcelama moguće izgraditi građevinu ne manju od 50 m², uz poštivanje odredbi o maksimalnoj izgrađenosti parcele. Sve izmjene granica građevinskih parcela trebaju poštivati regulacione linije, odnosno linije planiranih profila kolnih, pješačkih i pješačko kolnih ulica.

Parcelacija je prikazana na grafičkom prilogu broj 5 u mjerilu 1:1000 s oznakom i granicama parcela (planirane granice građevinskih parcela i postojeće granice). Oblik i veličina građevinskih parcela je također sadržana i u grafičkom prilogu Urbanističkotehničkih uvjeta u mjerilu 1:1000 (list 4.).

3.2 Građevinska linija

Građevinska linija je određena kao obvezatna za nove građevinske parcele uz poprečne kolno-pješačke prometnice (ulice). Dozvoljava se paralelni pomak (uvlačenjem od javno prometne površine) od obvezatne građevinske linije u veličini do 25% površine pročelja građevine.

Građevinska linija regulira odnos građevine prema javno prometnoj površini ili prema kolnoj površini uz koju je postavljena. Položaj građevinskih linija je prikazan na grafičkom prilogu broj 4, Urbanističko-tehnički uvjeti, u mjerilu 1:1000.

3.3 Regulacijski pravac

Regulacijski pravci su postavljeni rubom punog profila dijela ulica (kolnički traci + pješački hodnici) prema grafičkom prilogu u mjerilu 1:1000 (list 4, Urbanističkotehnički uvjeti).

3.4 Površina za gradnju jedne ili više građevina

Kriteriji za određivanje površine za gradnju jedne ili više građevina su proizašli iz turističkog karaktera zone. Na svim parcelama, unutar površine za gradnju jedne ili više građevina trebaju se locirati sve građevine (vertikalna projekcija svih zatvorenih i drugih nadzemnih dijelova zgrade) koje predstavljaju funkcionalnu i organizacijsku cjelinu. Osim obvezatnog postavljanja uz uvjetovanu građevinsku liniju, preostali dio gradnje slobodno se razvija po parceli, unutar uvjetovane površine.

Položaj i oblik površina za gradnju jedne ili više građevina prikazan je na grafičkom prilogu u mjerilu 1:1000 (list 4, Urbanističko tehnički uvjeti). Maksimalna izgrađenost parcela određena je u tekstualnom dijelu Detaljnog plana (tabela 1. Kvantificirani pokazatelji za gradnju i rekonstrukciju na građevinskim parcelama). Minimalna izgrađenost parcele iznosi 10%.

3.5 Priklučenje parcele na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Plansko rješenje uređenja prostora osigurava svakoj građevini direktan pristup na javno prometnu površinu a prema grafičkim priložima Detaljnog plana.

Mjesto i način priključivanja parcele utvrdit će se prema posebnim uvjetima i uz suradnji s nadležnim javnim i komunalnim poduzećim.

3.6 Namjena građevina

U skladu s karakterom turističke zone predviđene su različite namjene građevina (u skladu s predloženim zoniranjem) te mogućnost smještaja različitih sadržaj u građevinama određene namjene a prema grafičkom prilogu u mjerilu 1:1000 (list 3, Plan detaljne namjene površina). Najveći broj građevina je namjenjen za apartmane i druge oblike turističkog smještaja. Moguće je u dijelu građevine organizirati poslovni prostor za drugu namjenu (prateću turizmu, ugostiteljstvo, prodaja, servisi i usluge i dr.). Na parceli ili u dijelu turističkog objekta (apartmani, hotel /pansion/, kamp) moguće je urediti stambeni prostor vlasnika.

3.7 Maksimalna visina građevina

Maksimalna visina građevina na području obuhvata Detaljnog plana je određena za svaku parcelu i građevinu i naznačena u prilogu u mjerilu 1:1000 (list 4, Urbanističko tehnički uvjeti). Uz naznačenu visinu moguće je gradnja podruma i krova.

Najviša visina hotela je određena s podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje (M) ali se može dozvoliti i veća visina, ali ne više od P+3 kada je to arhitektonski opravdano i pridonosi oblikovanju i naglasku tog centralnog sadržaja ove mikro cjeline, u sklopu turističke zone.

Kod dvojnih građevina obvezatno je međusobno usklađenje visine vijenca, oblikovanje krovišta i potkrovlja. Potkrovlje (oznake M u grafičkom prikazu) može imati nadozid visine najviše 1,5 m i visinu sljemena do 3,5 m (mjereno od razine poda potkrovlja).

3.8 Vrsta krova, nagib i pokrov

Obzirom na urbani karakter lokacije i graditeljsko nasljeđe ovog područja, predviđa se izvedba dvostrešnih, četverostrešnih ili umjereno razigranih kosih krovnihih ploha, nagiba do 45°. U slučaju većih tlocrtnih površina moguća je izvedba ravnih krovova, uz ograničenje da se ne može primjenjivati na dijelovima zgrade uz ulično pročelje. Za pokrov koristiti crveni crijep (ravni ili kupa kanalice).

Krovovi i oluci trebaju biti izvedeni tako da se oborinske vode ne slijevaju na susjednu parcelu. Istak krova ne može biti veći od 30 cm od plohe pročelja građevine.

3.9 Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Arhitektonsko oblikovanje novih građevina treba poštivati tradiciju i graditeljsko naslijeđe urbanog tkiva u koje se smješta i interpolira, uz moguć, pažljivo izbalansiran otklon prema novijim tendencijama oblikovanja.

Kako je na području obuhvata planiran samo jedna složenija građevina, hotel (pansion), potrebno je oblikovanjem naglasiti taj sadržaj i volumen. Stoga se dozvoljava, ako je to arhitektonski opravdano, i veća visina hotela od propisane ali ne veća od podruma, prizemlja i tri kata.

3.10 Uvjeti za smještaj vozila

Javno parkiralište kapaciteta 50 PM je planirano u centralnom dijelu područja uz športsko rekreacijske sadržaje. Na parcelama pojedinačnih objekata je potrebno predvidjeti parkiranje i to najmanje jedno parkirališno mjesto na 4 ležaja, odnosno za prateće sadržaje, na 50 m² netto izgrađenog prostora jedno parkirališno mjesto.

3.11 Uvjeti za gradnju ograde

Ograde se mogu izvoditi iz kamena visine do 100 cm, ili kao zelene živice, odnosno u kombinaciji kamena i zelenila. Ukoliko se izvode kamene ograde potrebno je uskladiti vez kamena na potezu prema ulici ili javno prometnoj površini.

3.12 Uvjeti za zaštitu okoline i oblikovanje okoliša

Uređenje terena parcela i javnih prometnih površina (pješačkih, parkirališnih i drugih površina) provodi se u odnosu na orijentacijske nivelacione kote koje su zadane na karakterističnim mjestima (križanja, kolne i pješačke prometnice).

Zaštita okoliša na mikrolokaciji turističke zone Resnik postiže se prvenstveno kroz odgovarajuću razinu komunalne opremljenosti prostora kao i oblikovanje javnih otvorenih prostora. Za kvalitetno oblikovanje okoliša važna je realizacija zelenila i planiranog drvoreda.

3.13 Uvjeti za gradnju skloništa

Na području turističke zone Resnik predviđa se gradnja skloništa dopunske zaštite otpornosti 50 kPa. Kapacitiranje i dimenzioniranje skloništa se izvodi u skladu s posebnim propisima.

4. POSEBNI UVJETI GRAĐENJA

4.1

Lokacijske dozvole za gradnju i rekonstrukciju na pojedinim parcelama područja se mogu definirati na temelju odredbi Detaljnog plana, nastavne dokumentacije i posebnih uvjeta, rješenja i mišljenja javnih poduzeća i stručnih službi komunalnih poduzeća. Posebni uvjeti građenja vezani su prvenstveno za zahvate na komunalnoj infrastrukturi.

4.3

Posebnim uvjetima izgradnje, prilikom utvrđivanja lokacijske dozvole, potrebno je uvjetovati prelaganje postojeće infrastrukture, odnosno načina izgradnje na postojećim trasama kabliranih infrastrukturnih vodova, koji tranzitiraju građevinske parcele, odnosno površine unutar kojih se mogu smjestiti jedna ili više građevina.

4.4

Sve posebne uvjete građenja i rekonstrukcije utvrđuje nadležni organ za ishođenje lokacijskih dozvola, zajedno s drugim tijelima, na osnovu posebnih zakona i drugih propisa donesenih na temelju tih zakona.

5. SMJERNICE ZA NAČIN KORIŠTENJA GRAĐEVINA

5.1

Položajem prostora u okviru turističke zone Resnik, uvjetovani su određeni režimi korištenja građevina.

Uređenje prostora i korištenje građevina ne smije biti takvog karaktera da svojim djelovanjem negativno utječe na okolne prostore, te onemogućava ili snižava standard korištenja okolnog prostora. To znači da se u okviru turističkih prostora

trebaju naći takvi sadržaji koji zadovoljavaju sve propise koji reguliraju zaštitu prostora od štetnog utjecaja buke, prašine i sl.

Pravilan način korištenja građevina pretpostavlja realizaciju kompletnog uređenja okolnog prostora oko građevina glede zelenih površina i uređenih kolno-pješačkih i pješačkih pristupa te parkirališta. Od osobite je važnosti uređenje ulica i zelenih površina te u konačnici adekvatno uređenje obalnog pojasa, čime se podiže urbani standard i naglašava vrijednost prostora.

6. MJERE ZA OSTVARIVANJE PLANA I OBVEZE DETALJNIJE RAZRADE 6.1

Detaljnim planom uređenja dobiveni su detaljni podaci za ostvarenje plana s ciljem uređivanja, oblikovanja i zaštite prostora, te je na temelju planskih pokazatelja moguće prići kvalitetnoj realizaciji.

Provođenje Detaljnog plana odvijat će se kroz duži vremenski period u okviru nekoliko etapa. Da bi se postigla efikasnost provođenja Detaljnog plana, potrebno je programski definirati i detaljno dimenzionirati (prostorno i financijski) pojedine etape realizacije, te odrediti vremensko razdoblje u okviru kojega će se započeti, odnosno završiti realizacija pojedine etape.

U pripremnom razdoblju, prije početka realizacije, radi dobivanja što kvalitetnijih podloga, treba izraditi slijedeće:

- Idejne (glavne) projekte komunalne infrastrukture, pri čemu je prioritet odvodnja otpadnih voda, projekt prometne mreže kao i javnog parkirališta.
- Parcelacioni elaborat.

Na temelju članka 21. Statuta grada Kaštela ("Službeni glasnik grada Kaštela", broj 4/94) Gradsko vijeće Kaštela na 27. sjednici, održanoj 12. prosinca 1996. godine, donosi

ODLUKU

o izmjeni Odluke o javnim priznanjima grada Kaštela

Članak 1.

U "Odluci o javnim priznanjima grada Kaštela" (Sl. glasnik grada Kaštela 01/95) članak 13. stavak 1. mijenja se na način da glasi:

"inicijativa za dodjelu nagrade grada Kaštela podnosi se Komisiji u vremenu od 01. do 31. siječnja za proteklu godinu.

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenom glasniku grada Kaštela".

Klasa: 021-05/96-02/07

Ur. broj: 2134/01-01-02-96-2

K. Sućurac, 12. prosinca 1996. g.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:
Veselko Andromak

Na temelju članka 21. Statuta grada Kaštela ("Službeni glasnik grada Kaštela", broj 4/94) Gradsko vijeće grada Kaštela na 27. sjednici, održanoj 12. prosinca 1996. godine, donosi

ZAKLJUČAK

Daje se suglasnost na Statut "Gradske dvorane Kaštela" Kaštel Stari.

Klasa: 021-05/96-02/07

Ur. broj: 2134/01-01-02-96-3

K. Sućurac, 12. prosinca 1996. g.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:
Veselko Andromak

SADRŽAJ**GRADSKO VIJEĆE GRADA KAŠTELA**

ODLUKA o prihvaćanju Ugovora o osnivanju Agencije EKO - KAŠTELANSKI ZALJEV	41
ODLUKA o prihvaćanju Detaljnog plana uređenja dijela turističke zone Resnik 1	41
URBANISTIČKI PROGRAM I DETALJNI PLAN UREĐENJA TURISTIČKE ZONE RESNIK	42
ODLUKA o izmjeni Odluke o javnim priznanjima grada Kaštela	59
ZAKLJUČAK o davanju suglasnosti na Statut "Gradske dvorane Kaštela" Kaštel Stari.	59