

GRAD KAŠTELA

**III. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG
PLANA KAŠTELA**

OBRAZLOŽENJE

GISPLAN d.o.o. Split

Split, srpanj 2019. godine

UVOD

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

Generalni urbanistički plan Kaštela donesen je 2006. godine, nakon čega je dva puta mijenjan i dopunjavan. Posljednje izmjene i dopune donesene su u veljači 2012. godine.

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

PRAVNA OSNOVA

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

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13 i 65/17)
- Plan šireg obuhvata (više razine) – Prostorni plan uređenja Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj broj 2/06, 2/09 i 2/12)
- Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela" broj 9/09, 8/11, 6/13, 8/13 i 10/14) i
- Odluka o izradi izmjena i dopuna GUP-a Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", br. 6/16 i 7/17)

OBUH VAT IZMJENA I DOPUNA

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

RAZLOZI ZA IZMJENE I DOPUNE

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

- usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13 i 65/17) i drugim zakonima i podzakonskim aktima od utjecaja na prostorno uređenje,
- usklađenje s Prostornim planom Splitsko dalmatinske Županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13 i 147/15),
- korekcije neusklađenosti kartografskih prikaza i tekstualnog dijela PPUG Kaštela i GUP-a Kaštela koje su uočene u provedbi,
- izmjene namjene površina radi omogućavanja legalizacije građevina koje se nalaze u zonama u kojima ista nije moguća prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, a nisu suprotne javnom interesu,

- omogućavanje planske razrade (UPU) i realizaciju složenog gradskog projekta na području bivše tvornice Jugovinil u funkciji sanacije i urbane obnove područja (kopneni i morski dio),
- racionalizacija sustava prostorno planske dokumentacije za Grad Kaštela kojom će se olakšati i ubrzati buduće izmjene i dopune planova
- preispitivanje trasa, površina i uvjeta gradnje prometnih i infrastrukturnih sustava.
- izmjena i dopuna odredbi za provođenje u cilju jednostavnije provedbe Plana.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

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

Utvrđuju se sljedeći bitni ciljevi Izmjena i dopuna GUP-a:

- usklađivanje plana s novim Zakonom o prostornom uređenju na način da se odrede neuređeni dijelovi građevinskog područja, te redefiniraju obuhvati i vrste planova užeg područja i usklade s istim Odredbe za provođenje Plana,
- usklađivanje plana s izmjenama i dopuna plana više razine - Prostornog plana uređenja Splitsko-dalmatinske županije (Izmjene i dopune - "Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 9/13),
- korekcije neusklađenosti kartografskih prikaza i tekstualnog dijela PPUG Kaštela i GUP-a Kaštela koje su uočene u provedbi,
- izmjene namjene površina radi omogućavanja legalizacije građevina koje se nalaze u zonama u kojima ista nije moguća prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, a koje nisu u suprotnosti s javnim interesom,
- izmjene namjena površina i uvjeta uređenja temeljem provedene analize zahtjeva građana i pravnih osoba izmjena i dopuna tekstualnih odredbi u cilju jednostavnije provedbe Plana,
- omogućiti sanaciju i urbanu obnovu područja bivše tvornice Jugovinil, definiranjem namjena površina i uvjeta uređenja, koji će uvažavati vrijednosti i potencijal lokacije i razvojne potrebe Grada Kaštela,
- detaljnija razrada GUP-a preuzimanjem rješenja iz Urbanističkih planova uređenja (na snazi i u izradi), te ukidanje obveze izrade za dio UPU-a čija je izrada propisana važećim GUP-om,
- analiza i eventualne izmjene urbanističkih uvjeta u zonama turističke namjene, te uvjeta rekonstrukcije postojećih i ozakonjenih građevina u ovim zonama,
- preispitivanje trasa, površina i uvjeta gradnje prometnih i infrastrukturnih sustava,
- revizija odredbi za rekonstrukciju građevina, s naglaskom na ozakonjene građevine,
- izmjena i dopuna odredbi za provođenje u cilju jednostavnije provedbe Plana,
- efikasnije i ekonomičnije izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja.

IZMJENE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

Najvažnije izmjene i dopune odredbi za provođenje

Uvodne odredbe

- članci 3. i 4. – briše se godina 2015. kao planski horizont

Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

- članak 5. – Briše se stavak 4. koji se odnosi na detaljnije planove i stavak 5. koji govori o gradskim projektima. U stavku 6. briše se obveza planiranja višestambenih građevina kroz izradu detaljnijih planova. Dodaje se novi stavak kojim se omogućava formiranje građevne čestice na način da obuhvaća dvije susjedne namjene površina.
- članak 6. - Popis namjena površina mijenja se i dopunjuje se radi usklađivanja sa kartografskim prikazom br.1 Korištenje i namjena površina

Mješovita namjena, pretežito stambena, M1

- članak 7. – U stavku 4. briše se dio koji se odnosi na mogućnost određivanja poslovnih zona unutar M1 kroz izradu UPU-a. U stavku 5. dopunjavaju se uvjeti izgradnje poslovnih građevina u zoni M1. U stavku 7. razrađuju se uvjeti izgradnje građevina ugostiteljsko turističke namjene na izdvojenim česticama unutar zone M1.
- članak 8. – U stavku 1. proširuje se definicija interpolirane građevine. Iza stavka 2. dodaje se novi stavak u kojem se omogućava smanjenje minimalne površine čestice koja iznosi 350m² do 25%, samo za izgradnju manje stambene građevine u slučaju kada se ista ne može povećati jer se nalazi između prometnica i okolne izgradnje. U stavku 6. omogućava se pristup višestambenim građevinama i sa jednosmjernih ulica. U stavku 9. dodaje se da se udaljenosti građevina od granica građevinske čestice utvrđuje za sve dijelove građevine.
- članak 9. – U stavku 2. povećava se kig za manje višestambene građevine sa 0,25 na 0,30. Ako se gradi veća višestambena građevina, samo za javno poticane oblike stambene izgradnje (POS) ili u okviru urbanog stambenog susjedstva (na lokacijama za koje je to moguće), maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,35. Briše se stavak 3. koji govori o povećanju izgrađenosti čestice (kig) radi smještaja otvorenih bazena (bazeni ne ulaze u kig). U dosadašnjem stavku 4. dorađuju se odredbe vezane za izgradnju dvojnih građevina i nizova. U dosadašnjem stavku 6. detaljno se definiraju katnosti i visine stambene ili stambeno poslovne građevine. U dosadašnjem stavku 8. mijenja se definicija prizemlja radi uvedenog suterena, dodaju se definicije suterena i podruma. Dodaju se novi stavci 8. i 9. kojima se definira mogućnost i uvjeti izgradnje nadgrađa kao i korisnog prostora ispod kosog krova (bez nadozida), koji se nalazi iznad posljednje pune etaže stambene ili stambeno poslovne građevine. U dosadašnjim stavcima 9. i 10. smanjuje se potreban broj parking mjesta za manje stambene građevine sa 2/100 m², na 1,5/100m² GBP, a za višestambene sa 3/100m² na 2/100m² BGP.
- članak 10. – Mijenja se odredba o oblikovanju građevina i dopunjuje odredba o izgledu ograde građevinskih čestica. Briše se stavak 3. koji sadržajno ne odgovara naslovu članka.
- članak 10.a – Novi članak koji govori o izgradnji urbanih stambenih susjedstva srednje gustoće, čije su lokacije označene na kartografskom prikazu br.1 Korištenje i namjena površina

Mješovita namjena, ugostiteljsko turistička i stambena, M5

- članak 12. koji postaje članak 11. – U stavku 1. omogućava se u namjeni M5 izgradnja kampova. U stavku 5. dodaju se uvjeti za izgradnju na građevnim česticama isključivo turističke namjene. U stavku 6. mijenja se odredba koja definira izgradnju uz obalnu šetnicu.

Javna i društvena namjena, D

- članak 14. koji postaje članak 13. – pod ostale javne i društvene namjene dodaje se vatrogasni dom. U stavku 7. dopunjuju se odredbe o parcelaciji i intenzitetu izgradnje u zonama javne i društvene namjene.

Složeni gradski projekt mješovite namjene na području bivše tvornice Jugovinil, M9

- članak 15.a – Novi članak kojim se propisuje izgradnja u zoni bivše tvornice Jugovinil – mješovita namjena M9

Gospodarska namjena, proizvodna, I

- članak 18. – Briše se stavak 6. sa posebnim uvjetima za zonu Adriachem u Kaštel Sućurcu.

Gospodarska namjena, ugostiteljsko turistička

- članak 19. – Mijenjaju se i dopunjuju odredbe za namjenu T1 – hoteli. U stavku 5. daju se uvjeti za izgradnju hotela sa sportskom dvoranom, sjeverno od Marine Kaštela, uz Cestu dr. F. Tuđmana, na minimalnoj čestici od 8000 m².
- članak 20. – Turistička naselja T2 – odnosi se na izgradnju i rekonstrukciju postojećeg turističkog naselja Resnik, u Kaštel Štafiliću, za koje će se posebni uvjeti utvrditi temeljem konzervatorske podloge kroz izradu Urbanističkog plana uređenja.
- članak 20.a – Novi članak kojim se propisuju uvjeti uređenja namjene auto kamp T3

Sportski centri, R6

- članak 21. – Omogućava se izgradnja sadržaja planiranih Detaljnim planom uređenja Brce u Kaštel Lukšiću: jedriličarski klub s pratećim sadržajima. U povijesnoj jezgri Kaštel Kambelovca, uz lukobran, planira se zona R6 u funkciji veslačkog kluba.

Rekreacija - kupališta, R3

- članak 22. – Dodaju se novi uvjeti uređenja kupališta R3, Nasipanje novih plažnih površina i njihovo uređivanje, kao i izgradnja građevina pratećih sadržaja može se odvijati isključivo na temelju cjelovite koncepcije i idejnog rješenja uređenja obalnog pojasa i/ili detaljnih planova.

Morske luke

- članak 23. – Dodaju se novi stavci 1. i 2. koji govore o lukama otvorenim za javni promet međunarodnog i lokalnog značaja. U dosadašnjem stavku 9. dodaju se uvjeti uređenja kopnenog dijela luke na području bivše tvornice Jugovinil u Kaštel Sućurcu. Dodaju se

novi stavci 12., 13. i 14. kojima se definiraju urbanistički uvjeti za postojeću luku nautičkog turizma Giričić u Kaštel Gomilici.

Površine infrastrukturnih sustava, IS

- članak 24. – Briše se stavak koji se odnosio na mogućnost zadržavanja stakleničke proizvodnje na površini planiranoj za razvoj zračne luke. Stavak 4. zamjenjuje se novim koji definira uvjete sanacija trase industrijske željeznice u Kaštel Sućurcu (IS4) koja se prenamjenjuje u javnu, primarno pješačku površinu i linearni park, sa sadržajima i opremom namijenjenim šetnji i rekreaciji građana.

Javne zelene površine, parkovi, Z1

- članak 26. – Briše se dio stavka 2. kojim je propisan normativ za planiranje zelenih površina. Dodaje se novi stavak 5. kojim se omogućava zadržavanje i rekonstrukcija građevina unutar zaštićene cjeline kuće s parkom Šoulavy (Z1), temeljem prethodnih uvjeta i uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

Osobito vrijedno obradivo tlo, P1

- članak 28. – Briše se stavak 3. kojim se omogućavala intenzivna staklenička proizvodnja južno od zračne luke.

Građevine od važnosti za državu i županiju

- članci 33. i 34. – Popisi građevina usklađeni su sa Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije i ID PPUG Kaštela.

Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

- članak 35. – Stavak 4. dopunjuje se djelatnostima koje nisu dozvoljene u mješovitoj namjeni M1, M5 i M6. Dodan je novi stavak 13. kojim se definiraju urbanistički uvjeti za pomoćne građevine u funkciji građevina poslovne i proizvodne namjene.

Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

- članak 37. – Briše se stavak 2. kojim je propisana maksimalna katnost, jer se određuje novim stavkom 3. U dosadašnjem stavku 3. dopunjuje se definicija manjih stambenih i višestambenih građevina. Dodaju se novi stavci 6. i 7. kojima se omogućava spajanje dvije stambene građevine zajedničkom podzemnom garažom i mjerenje visine za građevine veće od 300m² tlocrtno površine za svaku dilataciju posebno.
- Članak 37.a – Formira se novi članak od dijela prethodnog članka, u kojem se dopunjuju odredbe za gradnju pomoćnih građevina.

INFRASTRUKTURA:

Cestovni promet

- članak 40. – U stavku 3. smanjuju se planom propisani koridori za izgradnju uređenje i rekonstrukciju cestovne mreže. Dodatno su definirani uvjeti koje je potrebno poštivati kod izdavanja akata za gradnju. U stavku 11. unutar koridora gradske magistrale - D8 planira se izvedba nogostupa, zelenih pojasa, biciklističkih traka i pješačkih prelaza (nathodnik, pothodnik), te elemenata za zaštitu od buke. Dodaje se novi stavak 15. u kojem se osim

na nivou prizemlja ili suterena, omogućava pristup sa prometne površine u razini viših etaža, ako lokalni uvjeti to zahtijevaju.

- članak 41. – Korigirana je tablica sa normativima za izračun potrebnog broja parking/garažnih mjesta. Dodan je novi stavak 6. kojim se u izgrađenim dijelovima, ako drugačije nije moguće, dopušta se rješavanje manjka propisanih PGM na posebnoj čestici i/ili garaži na udaljenosti do 100 m. Dodan je stavak 12. u kojem se propisuje rješavanje parkirališta/garaža u zoni namjene M9. U dosadašnjem stavku 13. dodaje se odredba kojom se definira način izračuna potrebnog broja parkirno/garažnih mjesta kod rekonstrukcije građevina, tako da je potrebno osigurati parkirališna ili garažna mjesta samo za dodanu površinu, a ako se rekonstrukcijom manjih stambenih građevina ne povećava broj stambenih jedinica, nije potrebno osigurati dodatna PGM. U dosadašnjem stavku 14. dodana je odredba kojom se omogućava izračun kig-a za površinu čestice prije umanjena iste za javnu prometnu površinu.

Željeznički promet

- članak 42. – U stavku 1. dodatno se opisuje planiranje sustava gradske željeznice na postojećim kapacitetima sa izgradnjom stajališta te istraživanje mogućnosti korištenja koridora Ceste dr. Franje Tuđmana ili novog spoja zračne luke sa postojećom željezničkom trasom u Kaštel Kambelovcu. U stavku 4. i 6. dodani su uvjeti dobiveni od nadležnog javnopravnog tijela.

Pomorski promet

- članak 43. – Stavak 1. dopunjen je popisom luka, a brisana je mogućnost gradnje privezišta u turističkim naseljima i zonama.

Telekomunikacije i pošte

- članak 45. – usklađuje se sa zahtjevima nadležnog javnopravnog tijela i ID PPUG Kaštela. U dosadašnjem stavku 2. dodano je ograničenje smještaja samostojećih antenskih stupova unutar građevinskog područja, uz zabranu gradnje na područjima namijenjenim za zdravstvene, predškolske i školske sadržaje i javne parkove.

Vodoopskrba i odvodnja

- članak 46. – Dopunjen je stavak 5. koji govori o privremenom rješenju vodoopskrbe građevina, do izgradnje javne vodoopskrbne mreže.
- članak 47. - u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela i usklađenjem sa ID PPUG Kaštela dopunjene su odredbe o kanalizacijskoj mreži.

Elektroopskrba

- članak 49. – Dodan je podnaslov: Obnovljivi izvori energije i stavak 15. u kojem se omogućava postavljanje sunčanih kolektora.

Plinoopskrba

- članak 49.a – Dodan je novi članak sa uvjetima za izgradnju plinske mreže sa mjerno-redukcijskim postajama, prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Uvjeti uređenja posebno vrijednih i osjetljivih područja i cjelina

- Obalni pojas

- članak 51. – Dodaje se novi stavak 3. koji se odnosi na prilagodbu klimatskim promjenama, te se propisuje da se kod svih zahvata na obalnoj liniji treba uzeti u obzir

rizike od poplava mora kao posljedica rasta razine mora i ekstremnih vremenskih prilika te planirati odgovarajuće mjere prilagodbe.

Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

- članak 55. – Dodaje se novi stavak 4. kojim se utvrđuju uvjeti zaštite prirode, u skladu sa zahtjevima nadležnog javnopravnog tijela. U novom stavku 5. govori se o ekološkoj mreži, čija se područja samo malim dijelom nalaze u obuhvatu GUP-a.

Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina

- članak 56. – temeljem Rješenja o zaštiti koja je dostavilo nadležno javnopravno tijelo revidiran je popis zaštićenih kulturnih dobara (usklađenje sa ID PPUG Kaštela).
- članak 57. – U stavku 17. i 18. dopunjeni su konzervatorski uvjeti za kopneni dio arheološkog lokaliteta Resnik.

Gospodarenje otpadom

- Članak 58. – Omogućava se izgradnja reciklažnog dvorišta za građevinski otpad čime će se omogućiti iskorištavanje vrijednih sastojaka inertnog građevinskog otpada i otpada od rušenja te odlaganje istih, kao i zemlje iz građevinskih iskopa, radi sanacije kave. Dodaje se novi stavak 2. kojim se ne dopušta spaljivanje i suspaljivanje opasnog otpada u zaštićenom obalnom pojasu kao ni korištenje goriva proizvedenog iz komunalnog i industrijskog otpada.

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

- članak 59. – Dodaje se novi stavak 4. kojim se utvrđuje obveza sanacije dijela područja bivše tvornice Jugovinil i zbrinjavanje prirodnog radioaktivnog materijala in situ.
- članak 60.a – Novi članak kojim se propisuju mjere za sprječavanje, smanjenje i ublažavanje potencijalnih negativnih utjecaja provedbe Plana na ciljeve zaštite okoliša i ekološku mrežu, preuzete iz Strateške studije utjecaja izmjena Plana na okoliš

Zaštita od požara i elementarnih nepogoda

- članak 60.b – Novi članak kojim se utvrđuju mjere zaštite od požara, temeljem zahtjeva nadležnog javnopravnog tijela. Također se dodaje podnaslov: 10.2. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, te stavci 7. – 20. sa zahtjevima zaštite i spašavanja u prostornom planiranju.

Obveza izrade detaljnijih planova uređenja

- članci 61. i 61.a – U Odluci o izradi ID GUP-a kao cilj izmjena navedena je detaljnija razrada GUP-a preuzimanjem rješenja iz Urbanističkih planova uređenja (na snazi i u izradi), te ukidanje obveze izrade za dio UPU-a čija je izrada propisana važećim GUP-om. U skladu s tim ostaje propisana izrada 3 Urbanistička plana uređenja: UPU Zračne luke Split – Kaštela, UPU turističke zone Resnik i UPU Kaštel Sućurac – Sustipan (bivši UPU turističke zone Kaštel Sućurac – Sustipan), za koje su u članku 61.a dane smjernice za izradu. Također je revidiran popis planova na snazi jer će se u paralelnom postupku s izmjenama GUP-a provesti postupak stavljanja izvan snage UPU-a čiji je sadržaj prenesen u GUP.

Mjere provedbe plana

- članak 62. – dosadašnja odredba zamjenjuje se novom odredbom kojom se propisuje način utvrđivanja pristupa na prometnu mrežu u postupku ishođenja akata za gradnju.

- članak 63. – U stavku 2. definiraju se zadaće Savjeta za prostorno uređenje Grada Kaštela.

Mjere uređenja i zaštite zemljišta

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

Područja posebnih ograničenja i uvjeta korištenja

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

Rekonstrukcija građevina

- članak 71. – odredbe su dopunjene radi usklađenja sa ID PPUG Kaštela. Izmjena odredbe potaknuta je velikim brojem ozakonjenih građevina koje su građene protivno planskim odredbama, a kojima se želi omogućiti rekonstrukcija. Uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina iz ovog članka odnose se na građevine izgrađene do stupanja na snagu III. Izmjena i dopuna GUP-a na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i sve druge građevine koje su prema zakonu s njima izjednačene. Za rekonstrukciju građevina koje će se graditi nakon stupanja na snagu III. izmjena i dopuna primjenjuju se odredbe za novu izgradnju. Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na građevnim česticama manjim od propisanih te građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od granice građevne čestice i od regulacijskog pravca. Ostale propisane uvjete uređenja je potrebno poštivati ukoliko su oni primjenjivi u odnosu na postojeću legalnu izgrađenost. Postojeća građevina može se dograđivati do maksimalnog kig-a (uz poštivanje udaljenosti od granica čestice propisanih za novu izgradnju) i nadograđivati do maksimalne katnosti dopuštene za pojedinu namjenu. Rekonstrukcijom nadograđeni dijelovi građevine moraju biti na propisanim udaljenostima od granica građevne čestice osim u slučaju kada to nije stručno opravdano ili kada je građevina na susjednoj čestici izgrađena na istoj udaljenosti odnosno kada postoji suglasnost susjeda.. Dodani su novi stavci 4., 5. i 6. koji definiraju specifične situacije kod rekonstrukcije poslovnih građevina i sklopova sličnih nizu.

Ostalo

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

Napomena: članci se odnose na cjeloviti (pročišćeni tekst) Odredbi za provođenje GUP-a Kaštela

IZMJENE GRAFIČKOG DIJELA PLANA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Kaštel Sućurac:

- korekcija granica zone K3, za trafostanicu 110/35 i vodospremu i crpnu stanicu Sućurac I
- manja korekcija granice građevinskog područja po primjedbi građana
- označena lokacija postojećeg javnog parkirališta između športske dvorane i zgrade gradske uprave
- promjena namjene iz M1 u D4 za dječji vrtić na predjelu Krtine – sjeverno od D8
- promjena namjene iz I u K, područje Adriachem-a, radi smještaja proizvodnih i poslovnih sadržaja
- promjena namjene iz M1 u D4, D5 -predškolska ili školska namjena, sjeverno od D8
- promjena namjene iz M7 u M1 – sjeverno od industrijske zone i Ceste dr. F.Tuđmana, pretežito izgrađeno stambenim građevinama
- morska luka za javni promet, međunarodni značaj (usklađenje sa ID PP SDŽ)
- promjena namjene iz E3 u Z rubni dio eksploatacijske zone -radi legalizacije
- promjena namjene iz T1 u M9 – područje bivše tvornice Jugovinil
- promjena namjene iz G u P3, radi legalizacije
- promjena namjene iz I u E3 – manji dio zone, radi usklađenja sa stvarnim položajem Cemexovih postrojenja u industrijskoj zoni unutar eksploatacijskog polja
- promjena namjene iz PŠ u M1 – preraspodjela vezana za zonu Z1 u Kaštel Kambelovcu

Kaštel Gomilica:

- promjena namjene iz T1 u M5
- korekcija granica zone D, R3 i lučkog područja LN, Giričić
- promjena namjene iz M8 u T1
- označene lokacije javnih parkirališta
- promjena namjene iz javne garaže u javni parking

Kaštel Kambenovac:

- promjena namjene iz M1 u Z –gradsko zemljište, isključeno iz građevinskog područja
- promjena namjene iz mješovite zone D, T1 u izdvojene zone D,T1 i R3
- promjena namjene iz LS u R3
- morska luka posebne namjene LS izmještena uz luku otvorenu za javni promet
- označena zona R6 za veslački klub

Kaštel Lukšić:

- promjena namjene iz T1 u M5. radi usklađivanja s granicom k.o. i zone hotela Palace
- manja korekcija granice građevinskog područja –dosadašnja granica je presjecala legaliziranu građevinu
- smanjen obuhvat luke otvorene za javni promet, proširena zona R3 –uređeno kupalište
- označena morska luka posebne namjene LS –unutar luke otvorene za javni promet

- promjena namjene iz M6 u D7 –oznaka kulturne namjene, dvorac Vitturi
- promjena namjene iz M5 u G – označeno staro groblje
- lokacija javnog parkirališta
- promjena namjene iz Z u M1, nastala korekcijom trase prometnice južno od groblja
- promjena namjene iz R3 u R6, radi omogućavanja rekonstrukcije jedriličarskog kluba

Kaštel Stari:

- korekcija granica zone D i D8
- promjena namjene iz M1 u K
- korekcija granica zone K3, vodosprema i crpna stanica Radun
- korekcija granice naselja između Kaštel Starog i Kaštel Lukšića, prema granici katastarskih općina
- promjena namjene iz D5 u D6 –visoko učilište, institut za jadranske kulture
- izdvojene čestice sa stambenom izgradnjom u zonu M1
- označena lokacija javnog parkirališta
- promjena namjene iz G u Z, radi legalizacije

Kaštel Novi:

- promjena namjene iz M1 u D8, sv. Juraj u Rudinama
- promjena namjene iz M1 u K3, vodosprema i crpna stanica Rudine II, crpna stanica Rudine II
- promjena namjene iz M1 u D, D5 i Z1 u Rudinama
- promjena namjene iz D u D2, u Rudinama
- korekcija granica zone D, D2 i D8, u Rudinama
- promjena namjene iz D u M1 u Rudinama
- promjena namjene iz M1 u K na dvije lokacije u Rudinama
- označena lokacija javnog parkirališta
- brisana morska luka posebne namjene LS
- morska luka za javni promet, lokalni značaj

Kaštel Štafilić:

- promjena namjena iz T2 u IS3, korekcija prema stvarnoj granici pročištača
- promjena namjene iz T1 u M5, lokacija sjeverno od zone turističkog naselja Resnik
- morska luka za javni promet, međunarodni značaj (usklađenje sa ID PP SDŽ)
- morska luka posebne namjene, državni značaj LU - luka za potrebe državnih tijela (usklađenje sa ID PP SDŽ)
- promjena namjene iz T2 u M5, temeljem Odluke o izradi i zahtjeva građana
- promjena namjene iz M8 u D, vezano uz promjenu turističke namjene u mješovitu
- promjena namjene iz M8 u T2, T3 - sv. Petra njiva, temeljem zahtjeva vlasnika
- morska luka za javni promet -pokraj kule Nehaj, lokalni značaj

2. MREŽA GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

- Izvršene korekcije u skladu s kartografskim prikazom br.1 – Korištenje i namjena površina

3.a1-3.a-5 PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET

- Detaljnija prometna mreža preuzeta je iz UPU-a, uz neke korekcije temeljem zahtjeva građana. Prometnice su prikazane sa preuzetim poprečnim profilima. Radi čitljivosti prikaza korištena je HOK u mjerilu 1:5000 (sa vezom listova). Površine za uzdužna

parkiranja (npr. trasa prometnice po magistralnom vodovodu) nisu ucrtane, već samo označene simbolom za javno parkiralište.

- suženi cestovni koridori
- ucrtane lokacije postojećih i planiranih javnih parkirališta
- ucrtane lokacije postaja za opskrbu gorivom

3.b POŠTA I TEKELOMUNIKACIJE

- Usklađenje sa PPŽ Splitsko-dalmatinske – označene aktivne i planirane lokacije samostojećih stupova javnih telekomunikacija u pokretnoj mreži
- dopuna mreže trasama iz UPU-a

3.c ENERGETSKI SUSTAV

- izmjene i dopune sustava elektroopskrbe: izmješteni planirani DV 2x220kV i planirani DV 2x110kV, briše se TS 110/25kV EVP a TS 110/10-20kV Brižine označava se kao TS+EVP 110/25kV Brižine - zahtjev HOPS-a. Preuzete trase iz UPU-a
- izmjene i dopune sustava plinoopskrbe: ucrtani visokotlačni plinovodi i srednjetačna plinska mreža - zahtjev EVN.

3.d VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - vodoopskrba

- izmjene i dopune vodoopskrbe ucrtavanjem cjevovoda i objekata vodoopskrbe iz UPU-a i temeljem projekta rekonstrukcije i dogradnje sustava vodoopskrbe, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda aglomeracije Split – Solin, zahtjev agencije EKO Kaštelanski zaljev

3.e VODNOGOSPODARSKI SUSTAV – odvodnja otpadnih voda, obrada, skladištenje i odlaganje otpada

- izmjene i dopune odvodnje ucrtavanjem cjevovoda i objekata odvodnje iz UPU-a i temeljem projekta rekonstrukcije i dogradnje sustava vodoopskrbe, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda aglomeracije Split – Solin, zahtjev agencije EKO Kaštelanski zaljev.
- ucrtane lokacije reciklažnih dvorišta
- određena lokacija reciklažnog dvorišta za građevinski otpad, radi iskorištavanje vrijednih sastojaka inertnog građevinskog otpada i otpada od rušenja te odlaganje istih, kao i zemlje iz građevinskih iskopa za sanaciju kave.

4.a UVJETI ZA KORIŠTANJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

- ucrtana područja ekološke mreže
- ukinuta zona zabrane izgradnje d

Kaštel Sućurac:

- ucrtana arheološka zona otoka Barbarinca (kopneni i podmorski dio)
- ucrtan arheološki lokalitet Gornje Krtine (villa rustica)
- izmještena i smanjena arheološka zona Sustjepan - Orje
- ucrtana granica zahvata sanacije

Kaštel Gomilica:

- označeno javno perilo na Torcu u Kaštel Gomilici
- označen spomenik prirode: hrast u Kaštel Gomilici

Kaštel lukšić:

- ucrtano groblje na stupima u Kaštel Lukšiću
- ucrtan park Vitturi u Kaštel Lukšiću, spomenik parkovne arhitekture

- ucrtan Botanički vrt Osnovne škole Ostrog u Kaštel Lukšiću, spomenik parkovne arhitekture

Kaštel Stari:

- ucrtan renesansni vodovod u Kaštel Starom
- označena zgrada vinarije u Kaštel Starom
- ucrtan park uz hotel u Kaštel Starom, spomenik parkovne arhitekture

Kaštel Novi:

- označena crkva sv. Jurja od Žestinja (Mirana) s grobljem u Kaštel Novom

Kaštel Štafilić:

- ucrtan arheološki lokalitet Resnik u Kaštel Štafiliću
- označen spomenik prirode: maslina u Kaštel Štafiliću

4b. UVJETI ZA KORIŠTANJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

- brisani obuhvati urbanističkih planova uređenja, osim 3:
 1. UPU Zračne luke Split – Kaštela
 2. UPU turističke zone Resnik
 3. UPU turističke zone Kaštel Sućurac – Sustipan

DODATNO OBRAZLOŽENJE VAŽNIJIH IZMJENA PLANA

Smanjenje broja urbanističkih planova uređenja

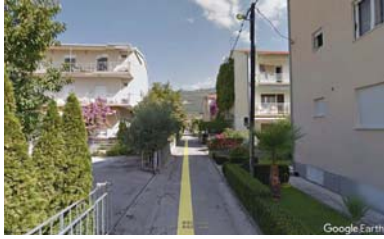
U postojećoj fizičkoj strukturi Grada Kaštela, uz vrijedni obalni pojas i povijesne jezgre, dominira niska i raspršena izgradnja, često neplanska, bez adekvatne ulične mreže i mreže javnog zelenila i drugih površina u javnom korištenju. Posebno su problematična rubna područja sjeverno od magistrale (na obroncima Kozjaka) gdje prevladava raspršena, neplanska gradnja. Postojeća izgrađenost je uglavnom između 60 i 75%. Od ukupno gotovo 1800ha građevinskog područja neizgrađeno je više od 500ha, uglavnom mješovite pretežito stambene namjene. Važan problem prostornog razvoja grada je neadekvatna, u svim elementima poddimenzionirana prometna odnosno ulična mreža čije slabosti postaju sve izraženije sa popunjavanjem naseljske strukture na neizgrađenim površinama. Na slici u prilogu su konkretni primjeri prometnica, uglavnom širine 3-4m, bez nogostupa, kroz koje se odvija dvosmjerni promet i kakvih je u Kaštelima veliki broj.

Jedan od pokušaja rješavanja ovog problema proteklih godina je bio i kroz izradu 20tak urbanističkih planova uređenja s ciljem urbane sanacije i uspostave kvalitetnije ulične mreže u neizgrađenim dijelovima. Nažalost, rezultati nisu bili zadovoljavajući kako zbog odbijanja vlasnika zemljišta da participiraju u formiranju prometnih površina tako i zbog realnog straha Grada od nemogućnosti realizacije odnosno otkupa zemljišta za realizaciju prometnih i drugih površina u javnom korištenju.

Jedan od zadataka ovih izmjena i dopuna GUP-a Kaštela je usklađenje s odredbama Zakona o prostornom uređenju na način da se redefiniraju obuhvat i vrste planova užeg područja (urbanistički i detaljni planovi uređenja). Od ukupno propisanih 35 UPU-a dovršeno je i usvojeno njih 13 a u različitim fazama izrade je još 14 planova. Analizirajući usvojene urbanističke planove uočljivo je da je njihova dodana vrijednost ograničena i odnosi se na nešto novih prometnica i eventualno površina za javne sadržaje i zelenilo. Usvojenim urbanističkim planovima nisu planirane nikakve složenije urbanističke tipologije koje bi nužno trebale biti planirane i razrađene u detaljnijem mjerilu. Infrastrukturna rješenja predložena ovim planovima također su relativno jednostavna i nisu zahtijevala detaljnije prikaze. Stoga je ispitana mogućnost integracije sadržaja propisanih urbanističkih planova uređenja u GUP Kaštela. Obzirom da je do sada GUP Kaštela rađen u mjerilu 1:10.000 iskorištena je mogućnost kartografskih prikaza u mjerilu 1:5.000 pa je u tom mjerilu izrađen kartografski prikaz 3.a Prometna i komunalna infrastrukturna mreža, Promet. U namjenu površina su također prenešene i sve zone novih namjena površina iz važećih UPU-a. Na ovaj način je broj propisanih urbanističkih planova uređenja smanjen na ukupno 3 (uz jedan na snazi). Zadržani su samo oni planovi koji se odnose na potencijalno složenije urbanističke strukture i to za područje Zračne luke, obuhvat složenog gradskog projekta zone bivše tvornice Jugovinil te zone turističke namjene i arheološkog parka u Resniku. Pri tome se postižu slijedeće važne koristi:

- pojednostavljuje se cijeli sustav lokalnog prostornog planiranja kroz značajno smanjenje ukupnog broja aktivnih prostornih planova,
- racionaliziraju se troškovi za izradu prostorno planske dokumentacije i omogućava se veća ulaganja u konkretnija idejna rješenja i idejne projekte, npr. za ciljane dijelove ulične mreže i urbane infrastrukture,
- većim naglaskom na GUP-u prostorni problemi se rješavaju cjelovito, umjesto uskog sagledavanja u granicama planova užih područja.

Prilog 1. Primjeri izvedenih ulica neodgovarajućih profila



Utjecaji klimatskih promjena na područje Grada Kaštela

Vežano za klimatske promjene, tri su tipa utjecaja koji se izdvajaju kao posebno značajni za područje Grada Kaštela (posebno obalni, naseljeni dio):

- rast ekstremnih razina mora i poplave obale kao rezultat ekstremnih vremenskih prilika i općeg rasta srednje razine mora kao posljedica klimatskih promjena,
- termičko opterećenje s negativnim utjecajem na život i zdravlje ljudi kao posljedica rasta maksimalnih dnevnih temperatura, posebno rasta broja vrućih dana i dana s temperaturom iznad 35°C (toplinski valovi),
- poplave u naseljima kao posljedica veće učestalosti i intenziteta ekstremnih vremenskih prilika koje obilježavaju velike količine oborina u kratkom razdoblju.

Procjene rasta srednje razine mora na hrvatskoj obali se kreću u rasponu od 0,3m do oko 1,1m u 2100. godini, pri čemu su novije procjene bliže gornjoj vrijednosti. Kada se na njih pribroje utjecaji povremenih ekstremnih razina mora u rasponu od 0,84m do 1,15m dobivaju se ekstremne povremene razine mora na kraju stoljeća u rasponu od 1,4m do 2,2m. Obzirom na značajan udio niske obale, posebno u zapadnom dijelu obalnog pojasa Grada Kaštela, u budućnosti se mogu očekivati sve učestalije poplave mora.

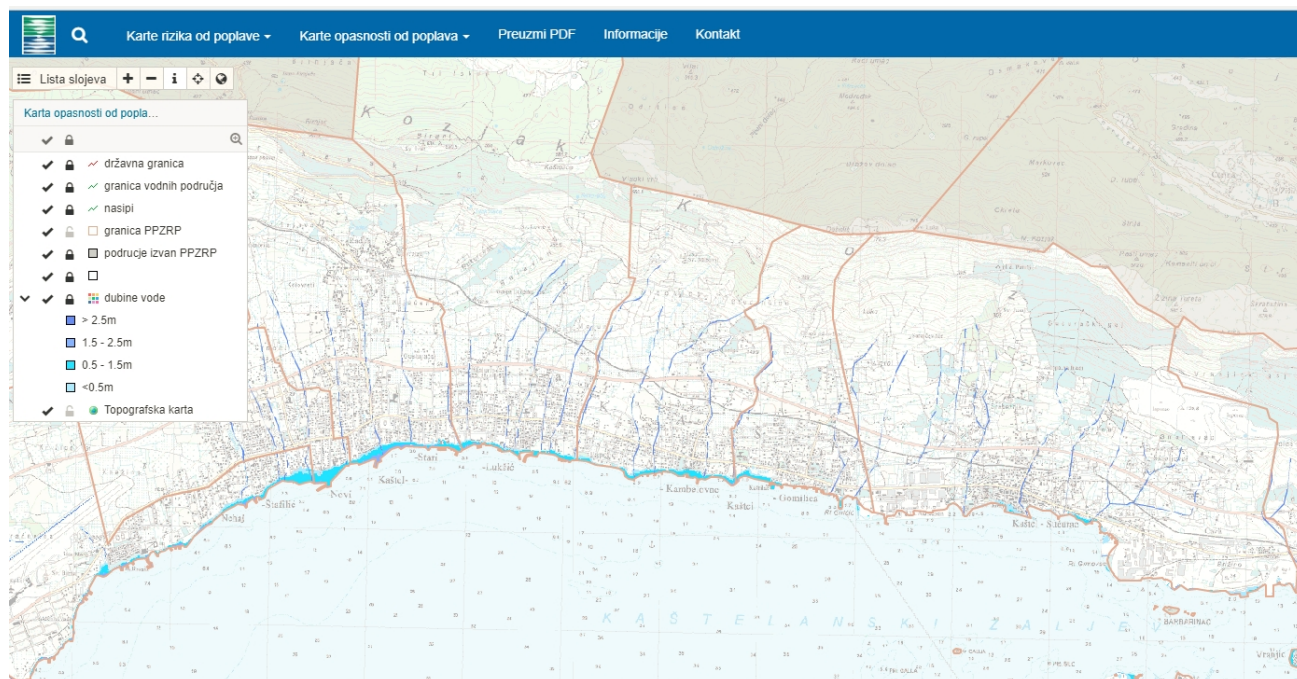
Rast temperature je najizvjesniji aspekt klimatskih promjena koji se, između ostaloga, manifestira rastom broja dana s temperaturom većom od 35°C. Najveće povećanje broja ovih dana se, između ostaloga očekuje u Srednjoj Dalmaciji i to 3 do 5 dana do 2040.g. te 7 do 10 dana u periodu do 2070.g.

Vežano za oborine klimatski scenariji predviđaju blaži porast broja dana s ekstremnim oborinama u jesen i zimu na srednjem i južnom Jadranu, dakle i na području Grada Kaštela.

Broj radova koji se bave procjenom utjecaja očekivanog rasta srednje i ekstremnih razina mora na hrvatskoj obali je vrlo ograničen. Nekoliko radova se temelji na ekspertnim procjenama, a jedino "Procjena mogućih šteta od podizanja razine mora za RH uključujući troškove i koristi od prilagodbe" iz 2015. godine svoje nalaze bazira na sustavnom modeliranju cijele hrvatske obale i faktora njene osjetljivosti (od topografije do procjene vrijednosti imovine i socioekonomskih scenarija razvoja), klimatskih pritisaka, ranjivosti te procjene utjecaja i šteta. Ipak, DIVA model se bazira na raspoloživim podacima koji će sigurno u budućim procjenama biti unaprijeđeni (npr. model terena uz korištenje LIDAR podataka). Stoga rezultate treba shvatiti indikativno, prije svega kao pokušaj izdvajanja najranjivijih područja koja trebaju dalje biti analizirana kroz detaljnije procjene koje će metodološki biti dodatno prilagođene lokalnim specifičnostima hrvatskog obalnog područja. U ovom dokumentu se područje Kaštelanskog zaljeva izdvaja kao jedno od najranjivijih i najugroženijih područja.

Važan doprinos u razumijevanju i procjeni ranjivosti odnosno rizika od poplava ostvaren je izradom i usvajanjem Plana upravljanja vodnim područjem 2016.-2021. (usvojen u ljeto 2016. godine) koji u dijelu B sadrži Plan upravljanja rizicima od poplava i koji obuhvaća i poplave mora. U Planu je izvršeno kartiranje područja Republike Hrvatske prema opasnosti od poplava mora male, srednje i velike vjerojatnosti sa prikazima dubina plavljenja. Također je izvršeno kartiranje prema riziku od poplava. Rizik od poplava definiran je kao kombinacija vjerojatnosti poplavnog događaja i potencijalnih štetnih posljedica poplavnog događaja za zdravlje ljudi, okoliš, kulturna dobra i gospodarsku aktivnost. Svi navedeni štetni utjecaji su slikovito prikazani na karti rizika od poplava za cijelu Republiku Hrvatsku. Ona uključuje indikativni broj ugroženih stanovnika, ugroženo zemljište prema namjeni te važniju infrastrukturu i kulturna dobra. Kartu prati u tablica sa numeričkim podacima o ugroženosti

odnosno ranjivosti na poplave. Opisane karte su javno dostupne s geoportala Hrvatskih voda (<http://korp.voda.hr/>) uz mogućnošću zumiranja i detaljnijeg pregledavanja.



Ovi problemi se, obzirom na posljedice, preklapaju sa problemom trajnog pritiska izgradnje što bliže obalnoj crti što rezultira manjkom javnih površina i sadržaja vezanih za obalu i ujedno važnih za kvalitet života svih stanovnika i turističkih posjetitelja Grada Kaštela (kupališta, prateći sportski, rekreacijski i drugi sadržaji, građevine lučke infrastrukture, kvalitetno prezentirana kulturna dobra, parkirališne i druge prometne površine i sl.). Njihovo rješavanje zahtijeva zahvate uređenja obalnog ruba i obalnog pojasa kojima će se konstruktivno sanirati i ojačati obalne građevine (rive, obalni zidovi, lukobrani, valobrani i sl.) i infrastruktura uzimajući u obzir i budući rast srednjih i ekstremnih razina mora. Ovim zahvatima će se ujedno na više lokacija korigirati obalna crta na način da će se stvoriti dodatne površine kojima će se barem djelomično sanirati prije spomenuti deficiti površina u javnom korištenju. Integralno rješavanje ove dvije grupe problema će omogućiti i viši standard turističke ponude obalnog i kupališnog turizma što može biti i značajni doprinos gospodarskom razvoju Grada. Sve navedeno govori o važnosti izrade integralnog plana razvoja i uređenja ukupnog obalnog pojasa Grada. Dodatne i detaljnije informacije vezano za procjene ranjivosti na klimatske promjene, posebno u vezi rasta razine mora i poplava mora, bi trebale biti dobijene kroz sljedeću generaciju (reviziju) Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša za Grad Kaštela (postojeća procjena je izrađena 2015.g.).

Što se tiče utjecaja izvanrednih vremenskih prilika sa oborinama visokog intenziteta u kratkom vremenu, obzirom na karakter ovih pojava, a radi se o lokalnim olujama gdje intenzitet oborina varira na malim udaljenostima, također je vrlo teško izdvajati neka područja kao posebno izložena. Pri tome ranjivost u pravilu više ovisi o lokalnoj osjetljivosti, prije svega funkcionalnosti sustava oborinske odvodnje i uopće zelene infrastrukture naselja. S aspekta prostornog planiranja to znači da će svi budući planovi trebati integralno analizirati i procijeniti lokalnu ranjivost te po potrebi redefinirati sustave sive i zelene infrastrukture naselja u funkciji ublažavanja utjecaja projiciranih klimatskih promjena vezano za ekstremne oborine. Stanje će se pogoršavati daljnjom izgradnjom kada će nužno doći do povećanja udjela neupojnih površina i sve većeg pritiska na sustave oborinske odvodnje.

Obzirom da će istovremeno rasti rizici od kratkotrajnih ekstremnih vremenskih prilika koje uključuju ekstremne oborine povećavati će se i rizik od ekstremnih poplavnih događaja. Stoga je nužno je da se kroz novu izgradnju maksimalno poštuju obaveze osiguranja javnih površina koje će ujedno predstavljati zelenu infrastrukturu grada. Pojam zelene infrastrukture obuhvaća različite neizgrađene površine koje mogu značajno doprinosti sustavu klasične sive tehničke infrastrukture, prije svega sustavu oborinske odvodnje. Urbana zelena infrastruktura uključuje urbane šumske parkove, detencijske bazene različite obrade i funkcije, ulične drvorede, urbano mikrozelenilo i urbanu poljoprivredu, propusne površine radi povećanja infiltracije oborinske vode, procijedne zelene trake, upojne bunare, zelene krovove, zelene zidove, sakupljanje i korištenje kišnice itd.

Na žalost, Grad Kaštela se godinama suočava sa problemima u provedbi prostornih planova, posebno u smislu realizacije različitih vrsta javnih zelenih površina (zelene infrastrukture) u naseljima. Razlozi su neadekvatni i nepostojeći instrumenti realnog financiranja uređenja građevinskog zemljišta u naseljima koji posebno dolaze do izražaja u obalnom području koje karakteriziraju visoke cijene građevinskog zemljišta. Posljedica toga je da se kroz izradu detaljnijih prostornih planova tolerira pa i potiče reduciranje površina u javnom korištenju čime se reducira i potencijalna zelena infrastruktura Grada odnosno značajno povećava ranjivost na ekstremne oborine.

Vezano za termičko opterećenje kao posljedica rasta temperatura i pojave toplinskih otoka, iako nema preciznijih istraživanja, situacija je vjerojatno nešto manje nepovoljna obzirom na dominantnu tipologiju izgradnje u Kaštelima, njenu gustoću, visinu i udio posebno privatnog zelenila. Ipak, u budućnosti će se postupno izgrađivati neizgrađeni dijelovi i povećavati udio neupojnih površina (asfaltiranih i betoniranih) koje će svojim zagrijavanjem povećavati termičko opterećenje i negativne utjecaje na zdravlje i život stanovništva. Može se primjetiti da je isti problem smanjivanja zelenih odnosno upojnih površina uzrok negativnih utjecaja i u slučaju rasta temperatura kao i u slučaju veće učestalosti ekstremnih oborina. Prema tome ako je potrebno izdvojiti jedan urbanistički parametar koji može biti važna mjera prilagodbe oba spomenuta klimatska utjecaja onda je to osiguranje provedbe propisanog minimalnog udjela upojnih površina na građevnoj parceli.

Planirana urbana stambena susjedstva srednje gustoće

Planiranjem urbanog stambenog susjedstva unutar zona namjene M1 se cjelovitije rješavaju preostale veće, pretežito neizgrađene prostorne cjeline uz poštivanje viših urbanih standarda te se olakšava njihova realizacija. Njima se doprinosi urbanoj sanaciji neuvjetno uređenih dijelova grada, progušćuje se urbano tkivo i olakšava njegovo kvalitetnije komunalno opremanje te se rasterećuju rubni dijelovi grada od pritiska za stalnim širenjem.

Za planirana urbana stambena susjedstva utvrđuju se slijedeći uvjeti uređenja:

- minimalna površina obuhvata 1ha,
- maksimalno 65% obuhvata mogu činiti građevinske čestice stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene,
- u obuhvatu stambenog susjedstva omogućava se gradnja manjih i većih višestambenih građevina kao i manjih stambenih građevina,
- minimalno 20% obuhvata se namjenjuje za javne zelene površine i za javne i društvene namjene,
- maksimalna izgrađenost građevinskih čestica svih namjena je 0,35,

- maksimalna nadzemna brutto tlocrtna površina građevina stambene i stambeno-poslovne namjene 400m²,
- moгуća je izgradnja do 2 građevine osnovne namjene na građevnoj čestici.
- maksimalna visina građevina stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene Po+S+P+4,
- na česticama stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene minimalno 30% zelene površine, minimalno 20% kao upojne površine,
- u obuhvat mogu biti uključene i postojeće čestice s neuvjetnim legalnim građevinama koje se ruše i zamjenjuju novima,
- osigurati pristup obuhvata stambenog susjedstva na gradske prometnice minimalne širine kolnika za dvosmjerne ulice 5,5m, za jednosmjerne 3,5m, s obostranim nogostupima, minimalno 50% duljine ulica sa jednostranim drvoredima,
- ukoliko se u obuhvatu nalazi trasa opskrbe ili stambene prometnice (prikazane na kartografskom prikazu br. 3a Prometna mreža) dopuštaju se korekcije trase uz zadržavanje iste prometne funkcionalnosti,
- planiranjem javnih zelenih i rekreacijskih površina osigurati retencijske i upojne površine za slučajeve ekstremnih oborina,
- preporuča se korištenje ravnog krova u oblikovanju višestambenih građevina visine P+3 i viših.

Područja u kojima se mogu planirati urbana stambena susjedstva srednje gustoće su označena na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:10.000. Postupak se pojednostavljuje i ubrzava na način da se prijedlog s programom za izradu idejnog projekta planiranog urbanog stambenog susjedstva dostavlja nadležnim gradskim službama i Savjetu za prostorno uređenje. Na osnovu njihovog mišljenja, posebno vezano za granice obuhvata, pristup te planiranje javnih i društvenih sadržaja i javnih zelenih površina, se izrađuje idejni projekt s elementima cjelovitog urbanističkog i arhitektonskog rješenja za ishođenje lokacijskih dozvola. Lokacijske dozvole za infrastrukturne, javne i društvene sadržaje moraju prethoditi izdavanju lokacijskih dozvola za stambene zgrade.

pokazatelj	M1, osnovne odredbe				M1, urbana stambena susjedstva srednje gustoće			
	površina m ²	kig	katnost	BRPn m ²	površina m ²	kig	katnost	BRPn m ²
namjena								
parcele stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene	8.800	0,30-0,35	P+2	8.712	6.500	0,35	P+4	11.375
parcele javne i društvene namjene	0				1.000	0,35	P+2	1.050
prometne površine	1.000				1.500			
javne zelene površine	200				1.000			

Iskazane kvantifikacije u gornjoj tablici pokazuju usporedbu mogućih postignutih građevinskih brutto površina stambene i poslovne namjene na površini obuhvata od 1ha. Očito je da korištenje opcije urbanog stambenog susjedstva daje poticajne moguće građevinske brutto površine a zauzvrat se dobiva funkcionalan urbani okoliš sa kvalitetnim prometnim i javnim površinama i sadržajima za koje nema troškova otkupa zemljišta. Ovo je pokušaj da se kompenzira trenutno nepostojanje zakonskih instrumenata (npr. urbana komasacija ili barem realni iznosi komunalnog doprinosa) koji bi omogućavali kvalitetnu fizičku reprodukciju urbanog okoliša.

Tipologija stambenih građevina

Prema broju stambenih jedinica (uključujući i samostalne uporabne cjeline druge namjene veće od 20m²) i veličini, stambene i stambeno-poslovne građevine nadzemne bruto građevinske površine (bez podruma i suterena) do 400m² te s najviše 4 stambene jedinice, u smislu ovih odredbi, definiraju se manjim stambenim građevinama. Stambene građevine i građevine mješovite namjene (kompatibilni prateći sadržaji stanovanja kao poslovni, javni i društveni i sl.) nadzemne bruto građevinske površine (bez podruma i suterena) veće od 400m² ili iste građevine s 5 do 8 stambenih jedinica, u smislu ovih odredbi, definiraju se manjim višestambenim građevinama. Stambene građevine i građevine mješovite namjene nadzemne bruto građevinske površine (bez podruma i suterena) veće od 400m² ili iste građevine s 9 i više stambenih jedinica, u smislu ovih odredbi, definiraju se većim višestambenim građevinama. Manjom višestambenom građevinom se smatra i dvojna građevina nadzemne bruto građevinske površine (bez podruma i suterena) veće od 300m² (odnosno 600m² za obje novoplanirane građevine) ili iste građevine sa 7 ili više stambenih jedinica u obje građevine koje čine dvojnu građevinu. Niz se smatra manjom višestambenom građevinom ako je bruto građevinska površina (bez podruma i suterena) svih jedinica koje čine niz veća od 600m² ili ako ima 7 ili više stambenih jedinica. Minimalna građevna čestica za gradnju manjih i većih višestambenih građevina je 500m². Maksimalna tlocrtna nadzemna površina veće višestambene građevine je 500m². Ovim izmjenama se prema tome dosadašnje višestambene građevine dijele u manje i veće pri čemu se veće mogu izvoditi samo na lokacijama na kojima se omogućava realizacija stambenih susjedstava, a što je utvrđeno odgovarajućim kartografskim prikazom.

Ukoliko nije drugačije utvrđeno za pojedinačne prostorne cjeline, maksimalna katnost prema tipu stambenih i stambeno poslovnih građevina je:

- za manje stambene i manje višestambene građevine Po+S+P+2K+N,
- za veće višestambene građevine Po+S+P+4K,

Ako zgrada ima prohodni ravni krov, izlaz na isti (samo u gabaritima stubišta) ne uračunava se u katnost i visinu građevine. Krovna površina može se urediti kao otvorena terasa, krovni vrt, zeleni krov i sl.

Proširenom tipologijom stambenih građevina (uključujući i stambeno poslovne) se između ostaloga želi postići preciznije gradiranje mogućih tipova stambene gradnje ovisno o postojećoj i mogućoj uređenosti odnosno opremljenosti urbanog okoliša, prije svega vezano za standard javnih prometnih površina. Grad Kaštela ima veliki broj postojećih ulica koje su u stvari naslijeđeni pretežito poljski putevi, minimalno rekonstruirani te svakako neprimjereni potrebama modernog urbanog prometa. Takve značajno poddimenzionirane prometnice sve teže izdržavaju prometno opterećenje koje generira sve gušća izgrađenost odnosno popunjavanje neizgrađenih dijelova urbanog područja. Stoga se proširenom tipologijom stambene izgradnje omogućava da se na lokacijama gdje je stanje postojećih prometnih površina loše (i nije ga realno moguće rekonstruirati) dopušta gradnja nižeg intenziteta (manji broj etaža, manji broj stambenih jedinica, niža iskorištenost parcela). Time se želi smanjiti dodatno prometno opterećenje koje bi bilo rezultat nove gradnje (odnosno dovršavanja takvih zona) i time smanjiti dodatno narušavanje i onako problematične prometne funkcionalnosti. Istovremeno se ovo smanjivanje stambenih gustoća na prometno neadekvatno opremljenim površinama kompenzira mogućom opcijom gradnje urbanih stambenih susjedstava veće gustoće na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja. Ove mjere zahtijevaju odgovarajuću pažnju u provedbi u smislu provjere stanja prometne mreže na koju se građevne parcele stambene i mješovite namjene priključuju. Pri tome se ne može uzimati u obzir samo širina prometne površine na koju se građevna čestica direktno spaja već i širina i drugi parametri prometne površine koja vodi do spoja na

prometnicu višeg reda. U nekim situacijama će biti moguće rekonstrukcijom dijela prometne mreže ili drugačijom regulacijom prometa stvoriti uvjete za gradnju građevina koje daju veće stambene gustoće. U nekim situacijama, pogotovo kod slijepih ulica, to neće biti moguće i tada će se graditi građevine primjerene manjim stambenim gustoćama.

Gradski projekt u zoni bivše tvornice Jugovinil - polazišta za razvojni i prostorno planski koncept

Razvojni model koji je dominirao na području današnjeg Grada Kaštela do 90tih godina prošlog stoljeća se temeljio na redukciji pojma napretka i razvoja na industrijalizaciju i urbanizaciju uz nepriznavanje (ili nepoznavanje) prirodnih, povijesnih i ekoloških vrijednosti prostora. Upravo je, prema današnjim kriterijima neobzirno lociranje i koncentracija industrijskih pogona te pretvaranje obala istočnih dijelova kaštelanskog zaljeva u industrijsku zonu, gdje radnička naselja niču u sjeni dimnjaka, razlog zašto se ovaj "razvojni" model karakterizira paleoindustrijskim.

Slijedom burne gospodarske tranzicije i loših iskustava s onečišćenjem okoliša Kaštelanskog zaljeva proklamira se napuštanje ovog modela razvoja koji je dominirao do 90tih godina prošlog stoljeća. Iako to otvara prostor za afirmaciju drugačijeg razvojnog koncepta, ipak, kao i u brojnim drugim sredinama, niz godina ovaj raskid više obilježava negacija prošlog nego praktična afirmacija neke nove razvojne paradigme. Zona ex-Jugovinil je primjer obuhvata napuštenih postrojenja kemijske industrije koja niz godina čeka prije svega cjelovitu sanaciju područja a zatim i nove projekte urbane preobrazbe¹.

Prijedlozi za funkcionalno programiranje ove zone danas trebaju voditi prije svega računa o razvojnim interesima Grada Kaštela (radna mjesta² i poslovni sadržaji, turistički i prateći sadržaji, javni i društveni sadržaji, zelene i rekreacijske površine i sadržaji) kao i, obzirom na veličinu obuhvata od gotovo 250.000m², potrebi stvaranja višenamjenske, funkcionalno uravnotežene i cjelodnevno žive, moderne urbane strukture kojom se afirmira nova razvojna orijentacija i stvara nova slika Grada.

Programiranje sadržaja ove zone također prepoznaje potrebe i tržišne prilike koje generira šira urbana aglomeracija Splita, npr. nedostatak specifičnih rekreacijsko turističkih sadržaja cjelogodišnjeg funkcioniranja ili nedostatak prostora za realizaciju ambicioznijih kulturnih i kongresnih programa. Uvjerljivosti ovog programskog segmenta svakako doprinosi realna i potencijalno kvalitetna povezanost prostora zone i centra Splita gradskom željeznicom na postojećoj trasi.

Osim navedenog, koncipiranje i definiranje urbanih funkcija u zoni (horizontalni i vertikalni zoning) treba uvažavati poznate šire razvojne trendove i dobre prakse uspješnog integralnog urbanog planiranja od kojih su značajniji slijedeći:

1. Globalni razvoj turizma obilježava izrazita segmentacija turističkog tržišta što rezultira kreiranjem novih turističkih proizvoda i diverzifikacijom urbane turističke ponude. Za zonu bivše tvornice Jugovinil ovo znači važnost prepoznavanja potencijala zone, kroz ponudu integriranih paketa (npr. smještaj kombiniran sa sportskim, wellness,

¹ Prema pojmovniku Zakona o prostornom uređenju urbana preobrazba je skup planskih mjera i uvjeta kojima se bitno mijenjaju obilježja izgrađenog dijela građevinskog područja promjenom urbane mreže javnih površina, namjene i oblikovanja građevina, i/ili rasporeda, oblika i veličine građevnih čestica.

² Analize iz Strategije razvoja Grada Kaštela 2016.-2020. pokazuju razvojno zaostajanje odnosno gubitak i nedostatak kvalitetnijih radnih mjesta.

zdravstvenim, kulturno-zabavnim ili kongresnim sadržajima). Istovremeno svi ti turistički proizvodi se regionalno mogu naslanjati na korištenje brojnih i raznolikih turističkih atrakcija u širem prostoru županije. S druge strane, uzimajući u obzir lokacijske posebnosti turistički proizvod koji očito nije primjeren ovoj zoni je tradicionalni i dominantni mediteranski plažni i odmorišni turizam "sunca i mora".

2. Osiguravanje uvjeta za otvaranje novih radnih mjesta za visokoobrazovane stručnjake i razvoj kreativnih industrija kao i djelatnosti baziranih na suvremenim tehnologijama i inovacijama je važan cilj urbanih razvojnih politika. Brojne lokalne uprave, uglavnom deklarativno, promiču ovaj tip razvoja ali se on rijetko realizira u praksi. Pozitivna iskustva pokazuju važnost konkretnih poticajnih mjera, posebno kroz sinergiju praktičnih politika lokalnog razvojnog i prostornog (urbanog) planiranja.
3. Važna pretpostavka za privlačenje visokoobrazovanih stručnjaka i otvaranje odgovarajućih radnih mjesta je i osiguranje adekvatne kvalitete životnih i radnih prostora. To znači osiguranje odnosno planiranje funkcionalno, ekološki, oblikovno i socijalno visoko vrijednog urbanog okoliša. Dio takvog šireg okoliša čini i odgovarajuća infrastruktura, posebno prometna, koja osigurava održivu mobilnost zaposlenika, stanovnika i povremenih posjetitelja. Zona bivše tvornice Jugovinil svojom veličinom i položajem je izvrsna prilika upravo za kreiranje ovakvog urbanog okoliša.

Oblikovanjem ove zone potrebno je stvoriti novu, dinamičniju silueta istočnog dijela Grada kojoj će najznačajniji doprinos dati klaster viših građevina poslovne i turističke namjene koji će postati novi vizualni reper i orijentir u slici Grada. Urbane funkcije, oblikovanje i kvalitet urbanog okoliša zone ex-Jugovinil trebaju i simbolički označiti definitivni odmak od napuštenog razvojnog modela i početak novog, ambicioznijeg urbanog razvoja Grada Kaštela.

Gradski projekt u zoni bivše tvornice Jugovinil i urbana stambena susjedstva - teze za analizu slike Grada

- danas vjerojatno najvrjedniji elementi fizičke strukture odnosno vizualne slike grada Kaštela su čvorišta (nodes) i čine ih povijesne jezgre kao ishodišta u povijesnom razvoju Grada,

- tu je i mreža puteva (paths) u kojoj se još uvijek može, barem fragmentarno, prepoznati matrica rimske centurijacije kao još jedan vrijedan i potencijalno inspirativan, iako nedovoljno prepoznat i iskorišten element u planiranju fizičke strukture Grada,

- kada se govori o područjima prevladavajućeg urbanog tkiva (districts) kaštelanskih naselja uočava se monotonost postojeće strukture u kojoj dominira niska izgradnja i raspršena, neplanska, uglavnom slučajna struktura, posebno sjeverno od Magistrale,

- dodatno su problematični rubovi (edges) Grada na obroncima Kozjaka gdje dominira raspršena, pretežito neplanska gradnja koja ne slijedi nikakve prirodne i fizičke datosti koje bi mogle ili trebale uvjetovati odnosno obilježavati granice Grada,

- novim intervencijama moguće je dinamizirati siluetu Grada na način da se na nekoliko lokacija omogućava realizacija urbanih stambenih susjedstava srednje gustoće sa izgradnjom klastera višestambenih građevina visine P+4 etaže i stvaranjem urbanog okoliša višeg standarda opremljenosti društvenom i komunalnom infrastrukturom,

- novoj silueti Grada najznačajniji doprinos može dati klaster visokih građevina poslovne i turističke namjene kroz preobrazbu zone bivše tvornice Jugovinil koji može postati i novi vizualni reper (landmark) u slici Grada u njenom istočnom dijelu.

Visina građevina

Na kosom terenu ili za vertikalno razvedenu građevinu visina se mjeri za različite dijelove građevine (a ne samo po njenom obodu) u odnosu na kotu uređenog terena najbliže točke na obodu građevine. Minimalna udaljenost se propisuje u odnosu na najbližu granicu građevne čestice.

Pregled tipova stambenih građevina

tipovi građevina stambene i stambeno poslovne namjene	tip izgradnje	građevinska brutto površina nadz.	broj stamb. jedinica	maks. katnost	maks. nadz. tlocrtna površina
manje stambene građevine	slobodno stojeće	do 400m ²	do 4	Po+S+P+2K	250m ²
	dvojne	do 600m ² *	do 6	Po+S+P+2K	350m ² *
	u nizu	do 600m ² *	do 6	Po+S+P+1K	400m ² *
manje višestambene građevine	slobodno stojeće	od 401m ²	5-8	Po+S+P+2K	250m ²
	dvojne	od 601m ² *	7-8	Po+S+P+2K	350m ² *
	u nizu	od 601m ² *	7-8	Po+S+P+1K	400m ² *
veće višestambene građevine	slobodno stojeće	-	9 i više	Po+S+P+4K	500m ²

* kod dvojnih za obe građevine odnosno kod građevina u nizu za sve građevine koje čine niz

Pregled uvjeta uređenja za zone mješovite namjene, pretežito stambene - M1

	parcela m ²	maks. nadz. tloc.površina	kign	katnost	pristupna prometnica	parkiranje
M1, stambene ili stambeno poslovne, slobodnostojeće, neizgr., do 4 stamb. jed.	od 500	250	0,30	Po+S+P +2K	min. dvos. 5,5m, jednos. 3,5m	1,5PGM/ 100m ²
M1, stambene ili stambeno poslovne, slobodnostojeće, izgr. inter., do 4 stamb. jedinice	od 350 do 399	250	0,35	Po+S+P +2K	min. kolnik dvos. 4,5m, jed. 3m, kolnopješačke dvos. 4m, jednos. 3,5m	1,5PGM/ 100m ²
	od 400 do 499		0,33			
	od 500		0,30			
M1, stambene ili stambeno poslovne, dvojna, neizgr., do 4 stamb. jedinice	od 400 do 499	2x175	0,33	Po+S+P +2K	min. dvos. 5,5m, jednos. 3,5m	1,5PGM/ 100m ²
	od 500		0,30			
M1, stambene ili stambeno poslovne, dvojna, izgr. inter., do 4 stamb. jedinice	od 300 do 399	2x175	0,35	Po+S+P +2K	min. kolnik dvos. 4,5m, jed. 3m, kolnopješačke dvos. 4m, jednos. 3,5m	1,5PGM/ 100m ²
	od 400 do 499		0,33			
	od 500		0,30			
M1, stambene ili stambeno poslovne, niz,	od 220 do 320	4x100	0,4	Po+S+P +1K	min. dvos. 5,5m, jednos. 3,5m	1,5PGM/ 100m ²
M1, manje višestambene građevine, 5-8 stambenih jedinica	500m ²	250	0,25	Po+S+P +2K	min. 5,5m, oba nogostupa	2PGM/ 100m ² , ne manje od 1PGM/stanu
		2x175 (dvojne)				
M1, veće višestambene građevine, 9 i više stamb. jedinica: susjedstvo i POS	500m ²	500	0,35	Po+S+P +4K	min. 5,5m, oba nogostupa	2PGM/100m ² ne manje od 1PGM/stanu
M1, javna i društvena			0,30	Po+S+P +2K		1-2PGM/ 100m ²
M1, javna i društvena, izgr. inter.			0,40	Po+S+P +2K		1-2PGM/ 100m ²
M1, poslovna	od 700 do 3000		0,30	visina do 10m	min. dvos. 5,5m, jednos. 3,5m	2-4PGM/ 100m ²

M1, ugostiteljsko turistička	700 do 2000		0,30	Po+S+P +2K		2-4PGM/ 100m ² ili prema kat.
M1, ugostiteljsko turistička	2000 do 4000		0,30	Po+S+P +3K		2-4PGM/ 100m ² ili prema kat.

Pregled uvjeta pristupa građevnim česticama i profili prometnica

	odvojeni kolnik i nogostup(i)			kolno pješačke	
	dvosmjerne	jednosmjerne	nogostup1	dvosmjerne	jednosmjerne
M1, poslovna namjena na posebnoj čestici, novoplanirane ulice	5,5m	3,5m			
M1, neizgr., novoplanirane ulice, osim višestambene građevine	5,5m	3,5m			
M1, izgr., osim višestambene građevine	4,5m, mimoil. svakih 100m	3,0m		4,0m	3,5m
M1, iznimno, osim višestambene građevine				4,0m	3,5m
M1, višestambene građevine	5,5m	3,5m	obostrani		
M1, stambeno susjedstvo	5,5m	3,5m	obostrani		
D, javna i društvena	5,5m	3,5m			
M7, mješovita pretežito poslovna	5,5m	3,5m			
K, poslovna, trgovačka i uslužna	5,5m				
K, u K. Sućurac između D8 i pruge	6,0m				
K, u K. Sućurac zona Ibra II	6,0m				
K3, komunalno servisna	5,5m				
I, gospodarska proizvodna	5,5m				
K,I2 poslovna i zanatska	5,5m		jednostrani min 1,5m		
T1, hoteli, novoplanirane	5,5m	3,5m			
Cestovni promet, gl. gradske ulice	trak 3,5m, iznimno 3,0m				
Cestovni promet, gradske i sabirne ulice	trak 3,0m, izn. 2,75m				
Cestovni promet, ukupni profil dvosmjerne novoplanirane ulice	8,5m				
Cestovni promet, ukupni profil ulice u izgr. području	7,0m	5,0m			
Cestovni promet, M1, M5, M6, izgr., pristupni putevi iznimno				3,0m	
<p>1 - Cestovni promet, nogostupi "U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja te za pretežito izgrađena područja gdje lokalni uvjeti to omogućuju, potrebno je osigurati obostrane nogostupe (osim u slučaju izvedbe kolno-pješačkih ulica). Minimalna širina nogostupa iznosi 1,30m a preporučena 1,50m. Ako se izvodi samo jedan nogostup u neizgrađenom dijelu građevinskog područja njegova širina mora biti preporučena odnosno 1,5m. Iznimno, širina jednog nogostupa može iznositi 0,75m ukoliko drugi nogostup u istom profilu ulice ima preporučenu širinu."</p>					
<p>2 - Cestovni promet, slijepo ulice "Slijepa ulica u neizgrađenim područjima može biti najveće dužine do 180 m uz uvjet da na kraju ima okretište za komunalna i druga vozila te ugibališta na cca 100m. Kod postojećih slijepih ulica može se zadržati postojeća dužina, te postojeća širina ako nije manja od 5,0 m. Iznimno, u izgrađenim i neizgrađenim područjima, omogućava se zadržavanje postojećih slijepih ulica najmanje širine 3m uz uvjet da je na ove ulice moguće priključiti građevne čestice sa stambenim građevinama s najviše 2 stambene jedinice, i maksimalnom visinom poda najviše stambene etaže 4m od razine okolnog terena."</p>					