

1. POLAZIŠTA

1.1. IZRADA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Urbanistički plan uređenja Živogošće – Blato (UPU) izrađuje se u skladu s Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Živogošće – Blato (UPU) („Glasnik“ - službeno glasilo Općine Podgora, broj 16/17) koju je donijelo Općinsko vijeće Općine Podgora 11. prosinca 2017. godine.

Urbanistički plan uređenja Živogošće – Blato (UPU) sastoji se od tekstualnog dijela (odredbe za provođenje, obrazloženje i sažetak za javnost), grafičkog dijela i obveznih priloga.

U postupku izrade Urbanističkog plana uređenja Živogošće – Blato, a u skladu s člankom 90. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13 i 65/17.), zaprimljeni su sljedeći zahtjevi i mišljenja javnopravnih tijela s kojima su usklađena planska rješenja i usklađene Odredbe za provođenje:

- Državna uprava za zaštitu i spašavanje od 8. veljače 2018. godine,
- MUP od 8. veljače 2018. godine,
- Ministarstvo zaštite okoliša i energetike od 13. veljače 2018. godine,
- Hrvatske vode od 27. veljače 2018. godine,
- Vodovod Makarska od 28. veljače 2018. godine.

1.2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Naselje Živogošće - Blato smješteno je oko 12 km jugoistočno od naselja Podgora. Urbanističkim planom obuhvaćen je dio naselja između državne ceste D8 i mora, odnosno građevinsko područje naselja Živogošće - Blato u koje je uključena mješovita i poslovna namjena, plaža i sportska luka s pripadajućim dijelovima mora.

Urbanističkim planom obuhvaćeno je ukupno oko 8,68 ha površine, odnosno oko 7,46 ha kopnenog područja i oko 1,22 ha morske površine.



Obuhvaćeno građevinsko područje mješovite namjene (M1) i isključive poslovne namjene (K1) je većim dijelom izgrađeno (oko 70 % ukupne površine).

1.3. RAZLOZI ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Obveza donošenja Urbanističkog plana uređenja Živogošće - Blato utvrđena je člankom 120. Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja općine Podgora kojim je određena urbana sanacija izgrađenog građevinskog područja naselja Živogošće – Blato.

1.4. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Osnovni ciljevi izrade Urbanističkog plana su:

- komunalno i infrastrukturno opremanje područja naselja mješovite pretežito stambene namjene,
- uređenje poslovne zone,
- uređenje sportske luke,
- uređenje obale za rekreaciju i kupanje (plaže),
- uređenje ostalih površina (područja za rekreaciju, zelenih površina, obalne šetnice, bujice i dr.).

1.5. OBVEZE IZ PLANA ŠIREG PODUČJA

Za područje općine Podgora na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Podgora („Glasnik“ - službeno glasilo Općine Podgora, broj 4/07, 1/10, 7/11, 7/13, 7/14, 13/15, 8/16 i 6/17. – pročišćeni tekst), a obveze su navedene u Obrazloženju Urbanističkog plana.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

Urbanističkim planom je određena sljedeća namjena površina za razvoj i uređenje naselja:

- mješovita namjena:
 - pretežito stambena (M1),
- poslovna namjena:
 - pretežito uslužna (K1),
- sportsko-rekreacijska namjena:
 - rekreacija (R2),
 - uređena plaža (R3),
- morska luka posebne namjene:
 - sportska luka (LS),
- zelene površine (Z),
- javno vodno dobro (postojeće korito bujice Kolovrat),
- javne prometne površine – cestovni promet
 - kolne i pješačke površine,
 - pješačke površine,
 - parkiralište.

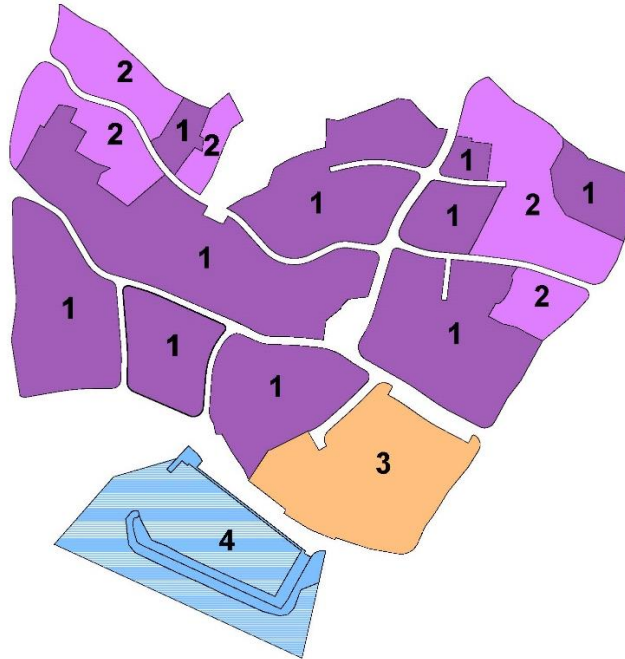
Površine planiranih namjena unutar obuhvata Urbanističkog plana prikazane su u sljedećoj tablici:

NAMJENA POVRŠINA		POVRŠINA	
		ha	%
1.	MJEŠOVITA NAMJENA		
	M1 - pretežito stambena	5,00	57,7
2.	POSLOVNA NAMJENA		
	K1 - pretežito uslužna	0,68	7,8
3.	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA		
	R2 - rekreacija	0,15	1,7
	R3 - uređena plaža	0,75	8,6
	kopneni dio	0,22	2,5
	morski dio	0,53	6,1
4.	MORSKA LUKA POSEBNE NAMJENE		
	LS – sportska luka	0,87	10,0
	kopneni dio	0,18	2,1
	morski dio	0,69	7,9
5.	ZELENE POVRŠINE	0,12	1,4
6.	JAVNO VODNO DOBRO (postojeće korito bujice)	0,05	0,6
7.	JAVNE PROMETNE POVRŠINE (cestovni promet)	1,06	12,2
	kolne i pješačke površine	0,92	10,6
	parkiralište	0,14	1,6
U K U P N O (obuhvat Plana)		8,68	100,0

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina pojedinih građevnih čestica za gradnju građevina mješovite i poslovne namjene razlikuju se ovisno o prostornim zonama (cjelinama) unutar obuhvata Urbanističkog plana.

Prostorne cjeline naznačene su na sljedećem prikazu.



Prostorni pokazatelji prikazani su u sljedećoj tablici:

Vrsta građevine	Zahvat	Oznaka zone	Način gradnje građevine S - samostojeća D - dvojna	Najmanja površina građevne čestice	Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig	Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice kis nadz	Najveća katnost građevine	Najveća visina građ. (m)
Stambene, i stambeno-poslovne građevine	rekonstrukcija	u zoni 1	-	-	-	-	Po+(S)/P+1+Pk * ili Po+(S)/P+2+Pk *	7,2 * ili 10,8 *
	nova gradnja i interpolacija	u zoni 1	S	250	0,4	1,6	Po+(S)/P+2+Pk ili Po+(S)/P+3	10,8 ili 12,0
			D	150				
			u zoni 2	S	300	0,4	1,6	Po+(S)/P+2+Pk ili Po+(S)/P+3
D				200				
Poslovna građevina	nova gradnja i interpolacija	u zoni 1	S	250	0,4	1,6	Po+(S)/P+2+Pk ili Po+(S)/P+3	10,8 ili 12,0
	D		150					
	nova gradnja	u zoni 2	S	600	0,4	1,6	Po+(S)/P+2+Pk ili Po+(S)/P+3	10,8 ili 12,0
	nova gradnja	u zoni 3	-	600	0,6	1,5	Po+P+2+Pk	13,2

* ovisno o udaljenosti građevine od ruba građevne čestice koja je propisana Odredbama za provođenje

2.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Stambene građevine moguće je graditi unutar površina mješovite pretežito stambene namjene (M1). Stambene građevine su namijenjene isključivo stanovanju.

Unutar mješovite pretežito stambene namjene (M1) osim stambenih građevina dozvoljava se i gradnja stambeno poslovnih građevina u kojima se u poslovnom dijelu građevine dozvoljava smještaj ugostiteljsko turističkih sadržaja (apartmana, kafića, restorana i sl.), trgovačkih i manjih zanatsko-obrtnih sadržaja osobito onih kojima se nadopunjuje turistička ponuda (kreativne radionice, atelje i sl.).

Na građevnoj čestici, uz osnovnu građevinu, mogu se graditi i pomoćne građevine.

Uvjeti i način gradnje novih građevina kao i za rekonstrukciju postojećih građevina određeni su za svaku zonu (prostornu cjelinu) unutar obuhvata Urbanističkog plana, odnosno za zone 1 i 2. Nova gradnja odnosno rekonstrukcija postojećih građevina izvodi se prema uvjetima i prostorno planskim pokazateljima određenim u Odredbama za provođenje.

Pomoćne građevine i podrum

Na građevnoj čestici može se graditi samo jedna osnovna i pomoćne građevine (garaže, spremišta, ljetne kuhinje, radne (poslovne) prostorije, bazeni, manje građevine gospodarsko-obrtničke namjene i sl.) koje funkcionalno služe osnovnoj građevini i zajedno predstavljaju jednu funkcionalnu cjelinu.

Pomoćne građevine mogu se graditi kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici (samostojeće građevine) ili u gabaritu osnovne građevine.

Sve građevine mogu imati podrumске etaže. Podrum može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 80% površine građevne čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopani dio građevine. Moguća je gradnja više podrumskih etaža u svrhu garažiranja vozila.

2.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi i/ili rekonstruirati postojeće na površinama mješovite i isključive poslovne namjene (K1).

Na površinama mješovite namjene moguća je gradnja građevina poslovnih pretežito uslužnih djelatnosti (ugostiteljsko turističkih – obiteljskih hotela, manjih trgovačkih, obrtnih, poslovnih i drugih kompatibilnih sadržaja).

Na području isključive poslovne namjene (K1) moguća je rekonstrukcija postojećih i gradnja novih poslovnih građevina za pretežito uslužne djelatnosti kao što su:

- trgovine,
- uslužni obrti,
- sadržaji vezani za sport, rekreaciju, kulturu i sl. (dvorana za fitness, sauna, stolni tenis, bilijar, boćalište, i sl.),

- administrativno-upravni sadržaji (uredi za osiguravajuće tvrtke, knjigovodstvene servise, odvjetničke, agencijske, bankovne i poštanske usluge i dr.,
- ugostiteljsko-turističke sadržaje (hotel, restoran, zalogajnica, caffe bar, noćni klub – disco, bazeni i dr. slični sadržaji).

Nova gradnja odnosno rekonstrukcija postojećih građevina izvodi se prema uvjetima i prostorno planskim pokazateljima određenim u Odredbama za provođenje.

2.4. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Na području obuhvata Urbanističkog plana nisu predviđene posebne zone za javne i društvene djelatnosti osim onih za rekreaciju.

Rekreacija (R2)

Na površini rekreacijske namjene moguće je uređenje igrališta (boćališta, malonogometnog igrališta, košarkaškog igrališta, teniskih terena i sl.).

Uz osnovnu rekreacijsku namjenu moguća je gradnja pratećih ugostiteljskih sadržaja odnosno ugostiteljskog objekta maksimalne tlocrtno površine 60 m² i visine prizemlja 4,0 m. Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice je 3,0 m.

Uređena plaža (R3)

Površine kopnenog dijela uređene plaže uređuju se kao prirodna plaža (šljunak). Na kopnenom dijelu uređene plaže, istočno od sportske luke, moguć je smještaj strukture za igru djece (tobogan, ljuljačke i sl.) tlocrtno površine do 100m².

Uređenu plažu moguće je infrastrukturno i sadržajno opremiti, postaviti montažne (platinene) kabine za presvlačenje, tuševе, te drugu opremu plaže kao što su suncobrani, ležajke i sl. plažni sadržaji. Dio uređene plaže se može koristiti za postavljanje plovila za iznajmljivanje. Nije dozvoljeno formiranje betonskih ili drvenih platoa.

2.5. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Cestovni promet

Prikazane javne prometne površine oblikovno tvore mrežu koja osigurava kolni pristup građevnim česticama za gradnju zgrada, pješačke površine te dužobalnu šetnicu.

Osnovnu prometnu mrežu čine glavna ulica, pristupne ulice i pješačke površine.

Pomorski promet - sportska luka

Sportska luka obuhvaća kopneni i morski dio.

Kopneni dio sportske luke obuhvaća površinu namijenjenu smještaju potrebne infrastrukture luke (operativna obala, lukobran i dr.). Na operativnoj obali i lukobranu mogu se uređivati

prometne (kolne, pješačke, parkirališne, manipulativne) površine. Dio kopnenih površina obvezno je ozeleniti. Nije moguća gradnja pratećih građevina na kopnenom dijelu sportske luke. Kopneni dio luke mora biti javno dostupan svima te biti sastavni dio neprekinute javne dužobalne šetnice.

Morski dio sportske luke obuhvaća površinu namijenjenu pomorskom prometu i smještaju potrebne infrastrukture. Unutar morskog dijela sportske luke najviše je moguće smjestiti 70 plovila te je porebno osigurati privezna mjesta za najviše 70 plovila. Unutar morskog dijela luke potrebno je postaviti gatove za privez plovila. Morski dio luke, kao i dio operativne obale i lukobrana potrebno je opremiti opremom za privez plovila, infrastrukturom i dr.

2.6. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Elektroenergetika

Temeljno napajanje električnom energijom šireg područja naselja Živogošće vrši se iz trafostanice 35/10 kV „Podgora“ preko dalekovoda 10 kV do trafostanice 20(10)/0,4 kV Živogošće-Blato. Trafostanica „Živogošće-Blato“ je tipa „gradska“ instalirane snage 1000 kVA koja preko mješovite niskonaponske mreže napaja potrošače šireg područja predmetnog naselja.

Za prihvrat novih potrošača mješovite pretežito stambene namjene, poslovne namjene i sportske luke potrebno je izgraditi novu trafostanicu 20(10)/0,4 kV uz ukidanje postojećeg 10 kV zračnog voda te polaganje novih 20(10) kV kabela.

Vodoopskrba

Unutar područja potrebno je dograditi vodoopskrbnu mrežu za nove građevine, a priključenje pojedinih potrošača na vodoopskrbni sustav obvezno je izvršiti u skladu s posebnim uvjetima javnopravnih tijela.

U cilju efikasne protupožarne zaštite, potrebno je osigurati dovoljne količine vode iz javnog vodoopskrbnog sustava, te izvesti vanjsku hidrantsku mrežu koju čine nadzemni hidranti.

Odvodnja otpadnih voda

Odvodnju otpadnih (fekalnih i oborinskih) voda potrebno je riješiti razdjelnim kanalizacijskim sustavom, odnosno odvojeno zbrinuti fekalne i oborinske vode.

Fekalne otpadne vode cijelog naselja se preko sustava kolektora i crpnih stanica dovode do uređaja za pročišćavanje fekalnih otpadnih voda koji je planiran zapadno od obuhvata Urbanističkog plana, te nakon pročišćavanja ispuštaju u more preko podmorskog ispusta. Do izgradnje fekalnog kanalizacijskog sustava omogućava se izgradnja vodonepropusnih sabirnih jama unutar građevnih čestica s odvozom prikupljenog efluenta putem ovlaštene osobe ili izgradnja vlastitih uređaja za pročišćavanje.

2.7. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Na pojedinim područjima gdje nije usklađen katastar sa stvarnim stanjem na terenu obvezno je izvršiti usklađenje i u tom slučaju se promjene nastale u odnosu na površinu i oblik katastarskih čestica uz eventualnu promjenu granične namjene neće smatrati izmjenama ovog Urbanističkog plana.

Promjene nastale usklađenjem katastra sa stvarnim stanjem na terenu i stvarnim vlasničkim odnosima neće se smatrati izmjenama ovog Urbanističkog plana.

Područja na kojima je obvezno prethodno provesti usklađenja katastra sa stvarnim stanjem na terenu prikazana su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, na kartografskom prikazu broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000. Usklađenje katastra sa stvarnim stanjem na terenu obvezno je provesti i na ostalim područjima koja nisu naznačena, a na kojima se jave neusklađenosti.

Omogućava se uređenje prostora i zahvata u prostoru, odnosno uređenje građevnih čestica, u fazama i/ili etapama.