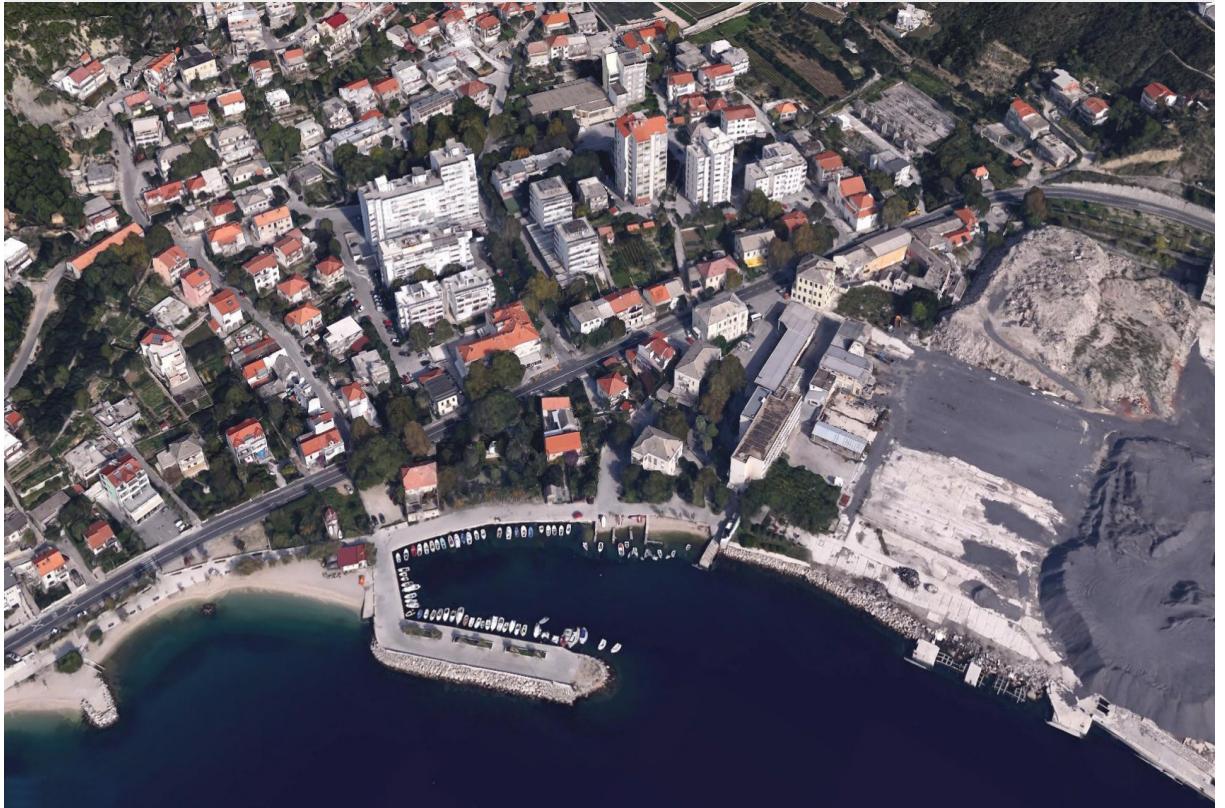


URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA OBALNOG POJASA NASELJA DUGI RAT



Nositelj izrade plana: Općina Dugi Rat; Poljička cesta 133; 21315 Dugi Rat

Načelnik: Jerko Roglić dipl.ing.

Stručni izrađivač: Arhitektonski Atelier 10; Hebrangova 18; 10000 Zagreb

Broj plana: 1618

Odgovorna osoba: Ivan Mucko ovlašteni arhitekt urbanist

Suradnici:
David Cvetko dipl.ing.agr.
Viktor Čar dipl.ing.građ.
Jasna Juraić Mucko ovlaštena arhitektica

NACRT PRIJEDLOGA PLANA

Sadržaj

1. POLAZIŠTA.....	3
1.1. Područje obuhvata plana.....	3
1.2. Stanje u obuhvatu plana.....	3
1.3. Infrastrukturna opremljenost.....	5
1.4. Obaveze iz planova šireg područja.....	5
1.5. Zaštićene prirodne i kulturno povijesne vrijednosti.....	7
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	7
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	8
3.1. Program gradnje i uređenja prostora.....	8
Prostorna cjelina 1.....	8
Prostorna cjelina 2.....	9
Prostorna cjelina 3.....	9
Prostorna cjelina 4.....	10
Prostorna cjelina 5	11
Prostorna cjelina 6.....	13
Prostorna cjelina 7.....	16
Sažetak programa gradnje i uređenja prostora.....	17
3.2. Prometna i infrastrukturna mreža.....	18
3.2.1. Prometna mreža.....	18
3.2.2. Telekomunikacije.....	20
3.2.3. Elektroenergetska mreža.....	20
3.2.4. Plinovodna mreža.....	20
3.2.5. Vodovodna mreža.....	20
3.2.6. Odvodnja otpadnih voda.....	20
3.2.7. Odvodnja oborinskih voda.....	21
3.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	21
3.3.1. Uvjeti i način gradnje.....	21
3.3.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	21
3.4. Postupanje s otpadom.....	21
3.5. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.....	22
3.5.1. Zaštita voda.....	22
3.5.2. Zaštita od buke.....	22
3.5.3. Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentu prostornog uređenja.....	22
3.5.4. Zaštita od požara i eksplozije.....	22

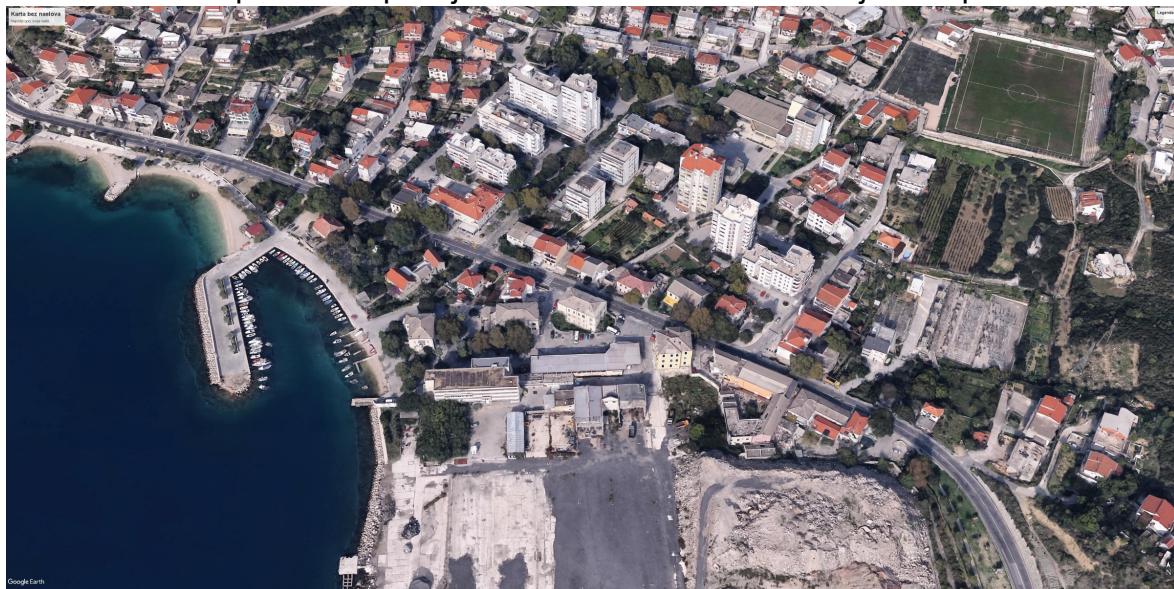
Kartogrami:

- | | | |
|---|---|--------|
| 1 | Granica obuhvata plana | 1:1000 |
| 2 | Prostorne cjeline u obuhvatu plana | 1:1000 |
| 3 | Vlasnička struktura | 1:1000 |
| 4 | Postojeća izgradnja | 1:1000 |
| 5 | Planirana izgradnja | 1:1000 |
| 6 | Prometno rješenje | 1:1000 |
| 7 | Prometno rješenje s lijevim skretačem na cesti D8 | 1:1000 |
| 8 | Prometno rješenje s kružnim tokom | 1:1000 |

1. POLAZIŠTA

1.1. Područje obuhvata plana

Plan obuhvaća obalni pojas naselja Dugi Rat između državne ceste D8, koja u većem dijelu Splitske konurbacije funkcioniра kao stambena ulica te u području obuhvata plana nosi naziv Poljička cesta, i obale mora. Dugi Rat je središnje naselje Općine Dugi Rat. Središte naselja smješteno je uz Poljičku cestu sjeverno od područja obuhvata, najvećim je dijelom izgrađeno tokom 70-tih i 80-tih godina 20. st. te ima sva urbanistička i arhitektonska obilježja karakteristična za razdoblje: koncentraciju javnih i društvenih sadržaja (općina, pošta, dječji vrtić, crkva, trgovine i uslužne djelatnosti), raznoliku tipologiju (obiteljske kuće, stambeni blokovi, stambene višekatnice) te u prosjeku prihvatljivu a u pojedinim sekvencama i visoku razinu arhitektonskog oblikovanja. Području obuhvata plana koje se nalazi u neposrednoj blizini središta naselja posvećeno je manje institucionalne i planerske pažnje te se ono razvilo dobrom dijelom spontano.



slika 1 – područje obuhvata plana smješteno je južno od središta Dugog Rata

1.2. Stanje u obuhvatu plana

U području obuhvata nalazimo različite namjene prostora i različite tipologije gradnje. Zapadni dio obuhvata zauzimaju obiteljske kuće manjih gabarita i koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti, te solidno uređeni i održavani park koji cijelom tom potezu, a i naselju Dugi Rat u cjelini, daje prepoznatljivost i karakter. Istočni dio, koji je kontaktno područje nekadašnje tvornice ferolegura, u najvećem dijelu zauzimaju stambene zgrade s više stanova među kojima nalazimo i javne sadržaje, primjerice mjesnu kino dvoranu.



slika 2 – zapadni dio područja obuhvata plana, pretežito manje obiteljske kuće i dominantni motiv parka



slika 3 – istočni dio područja obuhvata plana, višestambene zgrade za radnike tvornice ferolegura, upravna zgrada, mjesna kino dvorana i nekadašnji autobusni kolodvor

Različite namjene prostora i brojne tipologije skupljene su ovdje na relativno malom prostoru. Ta činjenica ovom dijelu naselja osigurava specifičan ugodaj u kojem se miješaju mediteranski, industrijski i tipično tranzicijski arhitektonski i urbanistički motivi koji u konačnici ostavljaju dojam ponešto zapuštene ali ipak iznimno šarmantne cjeline koja ima značajne razvojne potencijale.

1.3. Infrastrukturna opremljenost

Infrastrukturna opremljenost područja obuhvata je dobra što je i očekivano obzirom na njen položaj u središnjem naselju općine.

Prometno je oslonjena na državnu cestu D8 koja ju omeđuje sa sjeverne strane i omogućuje nesmetano i kvalitetno odvijanje lokalnog prometa koji je u pravilu niskog intenziteta. Prometno opterećenje u ljetnom se razdoblju višestruko povećava te dolazi do povremenih zagušenja. Prometni problemi ovog ali i znatno šireg područja mogu se odgovorajuće riješiti jedino izgradnjom brze ceste Solin - Split - Omiš koja će preuzeti značajan dio tranzitnog prometa i rasteretiti postojeću državnu cestu D8 koja će nakon tog rasterećenja odgovarajuće servisirati lokalno područje čak i u razdobljima povećanog intenziteta prometa.

U području obuhvata izgrađene su elektroenergetska, telekomunikacijska i vodovodna mreža. Stanje ovih mreža može se ocijeniti zadovoljavajućim, a kapaciteti dovoljnima za umjерeno povećanje izgrađenosti i broja stanovnika na promatranom području.

Planirana je izgradnja plinovodne mreže i sustava odvodnje otpadnih voda.

Glavni vodovi svih postojćih i planiranih infrastrukturnih mreža smješteni su u zemljишnom pojusu državne ceste D8 što je nepovoljno jer se kod svake sanacije kvarova i havarija na vodovima otežava prometovanje. Ta se situacija na žalost ne može nikako popraviti i unaprijediti jer je državna cesta D8 jedini kontinuirani koridor u kojem se mogu graditi infrastrukturni vodovi.

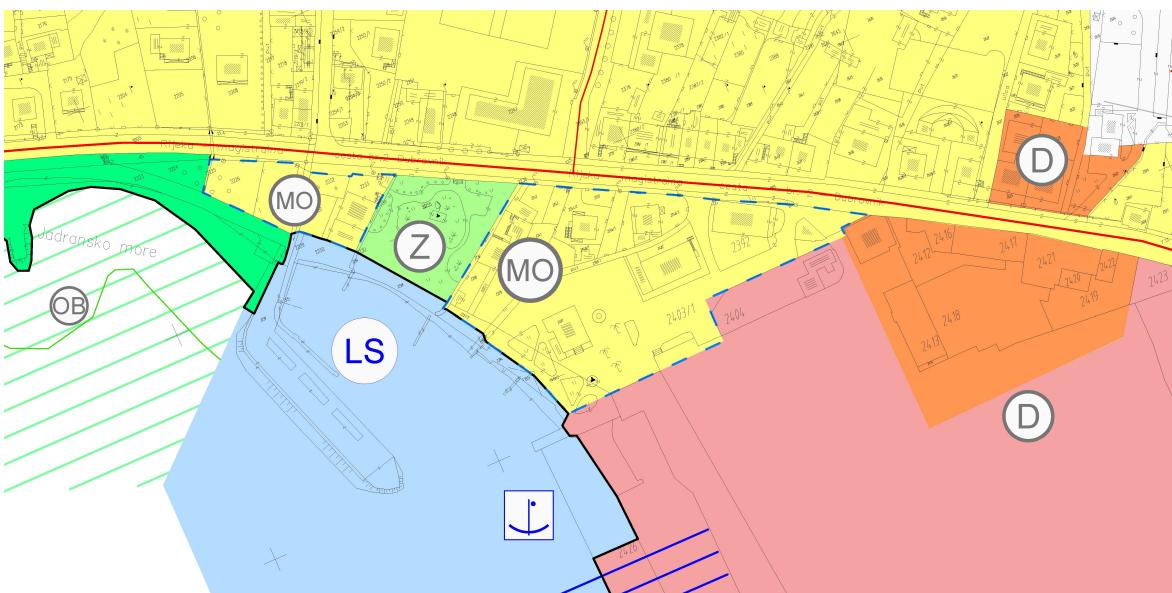
1.4. Obaveze iz planova šireg područja

Prostornim planom uređenja Općine Dugi Rat (PPUO) na području obuhvata plana namjene su razgraničene do razine koja znatno prelazi obveze prostornog plana uređenja te gotovo odgovara razini urbanističkog plana uređenja. PPUO-om su u obuhvatu plana razgraničene slijedeće namjene:

- mješovita namjena u obalnom pojusu s oznakom MO
- javna namjena s oznakom D
- zelene površine s oznakom Z
- površine za uređenje obalnog pojasa s oznakom OB
- lučko područje sportske luke s oznakom LS

Takvo detaljno razgraničenje pokazuje se isuviše ambicioznim za razinu prostornog plana jer su njime počinjene neke evidentne pogreške.

Površina javne namjene u istočnom dijelu obuhvata određena je jer se u toj zoni planiralo rušenje postojećih stambenih građevina i gradnja novih sadržaja javne namjene: ambulante, sportske dvorane, vatrogasnog doma, a sve u sklopu realizacije turističke zone "Dalmacija" s lukom nautičkog turizma, koja je planirana na području nekadašnje tvornice ferolegura.



slika 4 – izvod iz Prostornog plana uređenja općine - namjene površina

Prije više od 10 godina inozemni investitor kupio je tvornicu ferolegura u stečaju te je najavio gradnju luksuzne turističke zone s više od 3.000 ležajeva koja je, prema tada iznesenim planovima, trebala biti završena najkasnije do 2014. godine. Tvornica je srušena i započeta je sanacija terena ozbiljno zagađenog otpadnom šljakom koja se deponirala u neposrednoj blizini tvornice, sanacija koja još uvijek nije završena zbog spora između investitora i države oko plaćanja sekundarnih sirovina koje su separirane iz šljake i prodane. Danas možemo reći da je vrlo izgledno da se pompozne najave o gradnji turističkog kompleksa neće ostvariti u doglednom razdoblju a slijedom toga neće se ostvariti niti namjeravana gradnja javnih sadržaja na površini u obuhvatu ovog plana. Dapače, vrlo je izgledno da će se postojeći stambeni objekti još dugi niz godina zadržati na ovoj lokaciji. No u međuvremenu je donesen "Zakon o postupanju s bespravno izgrađenim građevinama" (NN 86/12, 143/13 i 65/17) kojime se omogućuje ozakonjenje većine bespravne gradnje, osim one izgrađene na površinama koje su prostornim planom predviđene za javnu namjenu, a ova je upravo takva. Slijedom toga vlasnici stanova u postojećim zgradama izgrađenima na navedenim česticama ne mogu ozakoniti svoje bespravno izgrađene balkone, terase, dogradnje i drugo. U danoj situaciji jedino suvislo rješenje je izmjena namjene ove površine, kako u PPUO tako i u ovom planu. Stoga se usporedno s izradom ovog plana provodi postupak V. izmjena PPUO kojim će se namjena ove površine promijeniti iz javne u mješovitu.

Detaljnijom analizom prostora obuhvata plana ustanovljena je još jedna nelogičnost u Prostornom planu uređenja općine. Za k.č.br. 2224 k.o. Duće planom je određena namjena uređenog obalnog pojasa s oznakom OB. Ova

namjena u pravilu obuhvaća pojas pomorskog dobra i čestice u javnom vlasništvu koje graniče s pomorskim dobrom. Čestica 2224 je privatno vlasništvo te nema nikakvog razloga da se ona tretira drukčije od susjednih vlasničkih čestica u tom području, a te su sve redom označene kao mješovita namjena u obalnom pojusu s oznakom MO. Stoga će se V. izmjenama PPUO promijenit će se namjena ove čestice iz uređenja obalnog pojasa (OB) u mješovitu namjenu u obalnom području (MO).

1.5. Zaštićene prirodne i kulturno povjesne vrijednosti

U prostoru obuhvata plana nema zaštićenih prirodnih i kulturno povjesnih vrijednosti.

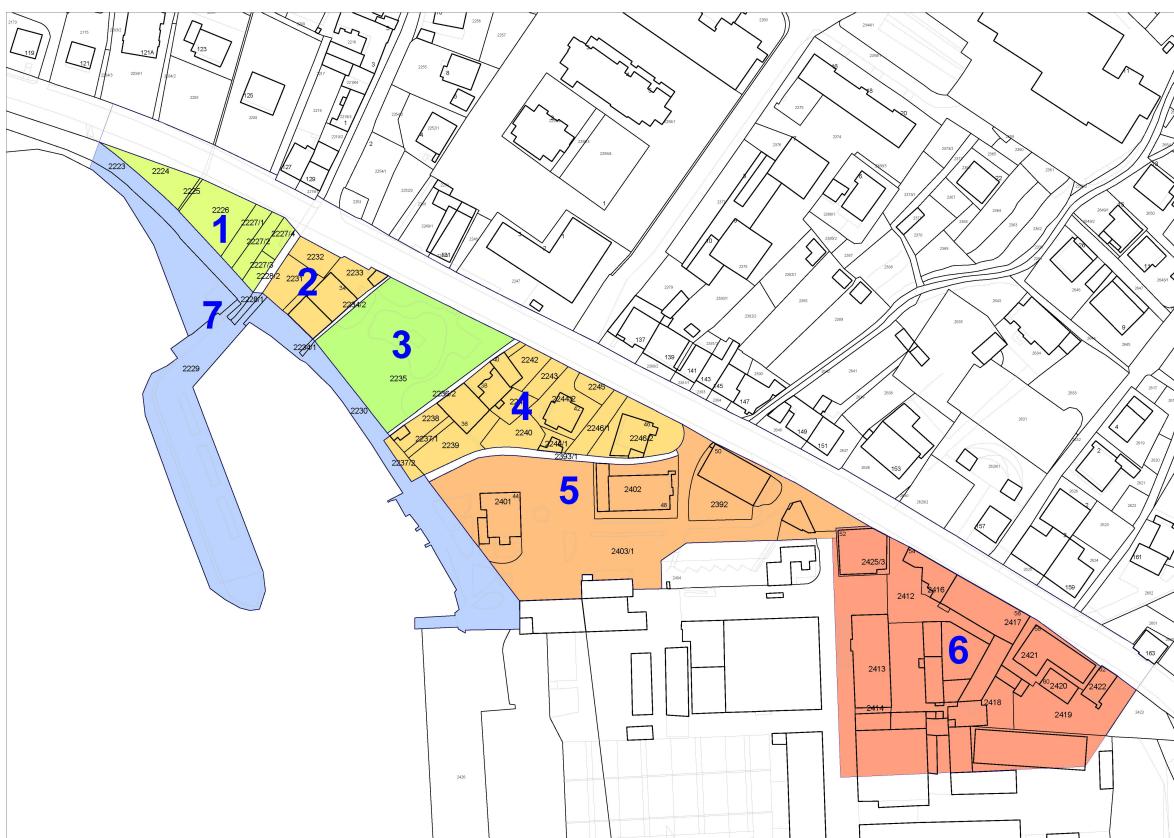
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Središte naselja Dugi Rat nalazi se neposredno sjeverno od područja obuhvata plana. U tom središnjem dijelu naselja okupljene su gotovo sve javne i druge zajedničke funkcije naselja: općina, dječji vrtić, niz trgovačkih i poslovnih sadržaja tako da je ovaj prostor naživlji i najintenzivnije korišteni dio naselja. Prostor obuhvata plana predstavlja točku kontakta tog središnjeg dijela naselja s morem. Današnja razina uređenosti ovog prostora nije na visokoj razini te se izradom plana trebaju stvoriti okviri za njeno podizanje.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

U prostoru obuhvata plana možemo identificirati nekoliko prostornih, fizionomijskih i ambijentalnih cjelina. Program gradnje i uređenja prostora temelji se na uvažavanju tih zatečenih prostornih cjelina i analizi njihovih osobitosti. Planom će se analizirati različite mogućnosti uređenja pojedine prostorne cjeline te u konačnici odrediti optimalni lokacijski uvjeti za njeno dugoročno uređenje.



slika 5 – prostorne cjeline u obuhvatu plana

Prostorna cjelina 1

Zapadni, u cijelosti neizgrađeni dio područja, u naravi je relativno uski pojas između državne ceste D8 i obalne šetnice koji obuhvaća 6 manjih čestica ukupne površine oko 1.000 m². Prostornim planom uređenja općine na površinama mješovite namjene u obalnom području s oznakom MO određeni su slijedeći lokacijski uvjeti:

- Za čestice manje od 200 m² visina gradnje ograničena je na prizemlje, kat i potkrovље uz moguću izgrađenost čestice od 50%.

- Za čestice veće od 200 m^2 , a manje od 400 m^2 dozvoljena je katnost prizemlje, 2 kata i potkrovле uz moguću izgrađenost od 50%.
- Za čestice veće od 400 m^2 dozvoljena je katnost prizemlje, 2 kata i potkrovle uz moguću izgrađenost od 40%.

Ovaj relativno složeni algoritam lokacijskih uvjeta ima za cilj optimalno iskorištenje svake čestice na način da se na manjima omogućuje veća tlocrtna izgrađenost a na većima veća katnost. Obzirom na malu površinu čestica u ovoj prostornoj cjelini i potrebu održavanja vizurnog kontakta središnjeg dijela naselja i obale Urbanističkim planom uređenja za ovu se cjelinu predlažu rigorozniji lokacijski uvjeti od onih utvrđenih prostornim planom.

- Visina gradnje ograničit će se na prizemlje, kat i potkrovle a izgrađenost čestice na 40%.
- Za česticu 2224 će se, zbog njene male površine i oblika koji je iznimno nepovoljan za gradnju visina gradnje ograničiti na prizemlje i kat bez potkrovla a izgrađenost na 50%.
- Uz državnu cestu D8 utvrdit će se obavezni građevni pravac na udaljenosti približno 3 m od regulacijskog pravca.
- Građevine će se moći graditi na drugim granicama čestice, dakle kao ugrađene.

Čestice 2227/1, 2227/2, 2227/3 i 2227/4 su širine svega 6 m te na njima nije moguća pojedinačna gradnja. Stoga će se za ove čestice planom odrediti obavezna preparcelacija, odnosno objedinjavanje u jednu veću česticu.

Prostorna cjelina 2

Ova prostorna cjelina odijeljena je od prostorne cjeline 1 česticom 2228/2 koja je u naravi natkriveni potok na kojemu je izведен pješački pristup do obalne šetnice širine oko 3 m. Cjelina obuhvaća svega 3 čestice, k.č.br. 2231, 2232 i 2233, ukupne površine oko 830 m^2 , od kojih su 2 neizgrađene a na čestici 2233 izgrađena je stara prizemna kuća. Ova je cjelina po obilježjima istovjetna cjelini 1 te će se za nju primijeniti isti lokacijski uvjeti. Postojeća zgrada može se rekonstruirati i dograditi, a u slučaju da se na njenom mjestu gradi zamjenske građevina primijenit će se lokacijski uvjeti utvrđeni za novu gradnju. Kod gradnje nove građevine na k.č.br. 2232 obavezno je zadržati postojeća visoka stabla uz autobusno stajalište.

Prostorna cjelina 3

Obuhvaća mjesni park na k.č.br. 2235 koji je kvalitetno krajobrazno uređen te predstavlja značajnu prostornu i ambijentalnu kvalitetu koju treba sačuvati i unaprijediti minimalnim intervencijama, primjerice zamjenom postojećih dotrajalih klupa i druge urbane opreme, zamjenom rasvjetnih tijela novijom tehnološki

unaprijeđenom štednom rasvjetom i sličnim manjim zahvatima.



slika 6 – visoka stabla uz autobusno stajalište koja je svakako potrebno zaštititi i sačuvati prilikom gradnje na k.č.br. 2232

Prostorna cjelina 4

U prostornoj cjelini smještenoj istočno od mjesnog parka iskazuju se različita proturječna urbanistička i arhitektonska obilježja. Na česticama u zapadnom dijelu ove cjeline izgrađen je manji ansambl kamenih jednokatnica na kućnim brojevima 36, 38 i 40. Ovo je jedan od rijetkih primjera tradicionalne arhitekture u naselju Dugi Rat te se planom predlaže da se ovaj ansambl zadrži u zatečenom stanju.

Uz ovaj kvalitetni ansambl u ovoj su cjelini izgrađene i 2 nešto manje uspjele građevine. Na k.č.br. 2244/2 nalazimo generičku obiteljsku kuću čiji bi se arhitektonski domet mogao vrednovati kao prihvatljiv. Na k.č.br. 2245 izgrađen je metalni montažni kiosk u kojem je smještena trgovina. No vrhunac graditeljske maštovitosti čeka nas na istočnom kraju, na k.č.br. 2246/2 na kojoj je izgrađena osebujna žbukana jednokatnica uz koju je gotovo na samom regulacionom pravcu prema cesti D8 izvedena prizemna, benkovačkim kamenom obložena dogradnja u kojoj je pak smještena kladionica. Obzirom na sve izneseno zaključeno je da je u ovoj cjelini razina izgrađenosti i arhitektonske ekspresije takva da bi njen daljnje povećavanje predstavljalo veliki rizik za prostor te se u većem dijelu predlaže zadržavanje postojećeg stanja uz mogućnost rekonstrukcije.

Iznimno, u jugozapadnom dijelu, na k.č.br. 2238 i 2237/1 omogućit će se gradnja nove građevine visine prizemlje i kat. Budući da će nova zgrada biti dio postojećeg tradicijskog ansambla mora biti građena na tradicijski način, sa zidovima od klesanog kamena i s kosim krovom pokrivenim kupom kanalicom.



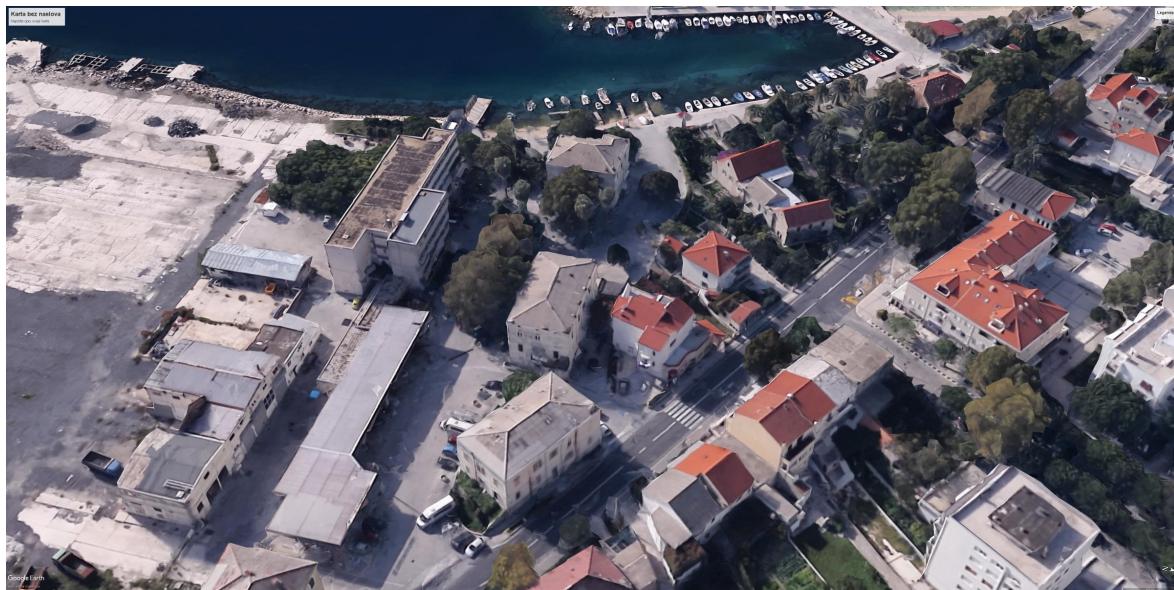
slika 7 – osebujno oblikovanje kladionice, mini marketa i obiteljske kuće u istočnom dijelu prostorne cjeline 4

Prostorna cjelina 5

Ova cjelina je bitno veća od prethodnih, površine oko 0,5 ha a obuhvaća prostor na kojemu su izgrađene 3 stambene zgrade s više stanova. Zgrade su građene u razdoblju između I. i II. svjetskog rata za namještene i radnike nekadašnje tvornice ferolegura te se može reći da svojim suzdržanim i odmjerjenim oblikovanjem doprinose ambijentu naselja u cjelini. Okolni prostor tretiran je kao kontinuirana asfaltirana kolno pješačka površina na kojoj nema strogog razgraničenja između kolnika i pješačkih staza. Parkirališne površine također nisu precizno određene. Zbog niskog intenziteta prometa moguće je višenamjensko korištenje tako da je ovaj prostor istovremeno i prometnica i parkiralište i dječje igralište i šetalište i park. Ovakav tipično mediteranski način korištenja nikako se ne uklapa u stroge funkcionalističke sheme koje dominiraju urbanističkom praksom u Hrvatskoj već desetljećima, sheme kojima je glavna preokupacija određivanje i razgraničavanje različitih namjena i "uvodenje reda" u prostor. No ovaj prostor ima svoj karakter, šarm i ambijentalnu vrijednost te smo mišljenja da bi mu projektiranje prometnica, pješačkih staza, parkirališta, kolnih pristupa, požarnih puteva i drugih uobičajenih tehničkih elemenata naškodilo, i to ne samo na estetskoj i ambijentalnoj, nego čak i na funkcionalnoj razini.

Naime, projektiranjem kolnika za dvosmjerni promet širine najmanje 5m, pa zatim parkirališnih mjeseta širine najmanje 2.5 m a na koncu i odvojenih pješačkih staza, zelenih otoka i raznih drugih, u osnovi trivijalnih, tehničkih rješenja kojima se u pravilu služi planerska struka bitno bi se narušila sama funkcionalnost cjeline jer za sve te strogo razdvojene elemente u tom prostoru naprosto nema mjesta.

Stoga smo se u slučaju ovog prostora odlučili za zadržavanje postojećeg stanja, čije bi daljnje uređenje, slično kako je već predloženo za uređenje obližnjeg mjesnog parka, trebalo odraditi jednostavnim i jeftinim zahvatima.



slika 8 – višestambene zgrade i višenamjenska kolno pješačka površina u prostornoj cjelini 5

U pogledu izgradnje u ovoj prostornoj cjelini mogući su različiti scenariji.

Prvi i najverovatniji je zadržavanje postojećih zgrada u dosadašnjem, isključivo stambenom načinu korištenja.

Drugi mogući scenarij je postupna transformacija stambenih sadržaja u turističke. Turizam već cijelo desetljeće bilježi značajan porast koji je uzrokovan nizom čimbenika. Globalna informacijska povezanost, koja je uvođenjem pametnih telefona upravo u tom razdoblju (Iphone 3 pojavio se na tržištu 2008. godine) eskalirala do neslućenih razmjera turistima omogućuje brzo i fleksiilno planiranje putovanja, a domaćinima, i to osobito onima koji imaju manje smještajne objekte, bitno bolju iskorištenost i popunjenoš kapaciteta. Istovremeno se Hrvatska pozicionirala među vrhunske svjetske destinacije. To se pak dogodilo kao posljedica nestabilne političke situacije u nekada iznimno popularnim sjevernoafričkim, a dijelom kao posljedica straha izazvanog brojnim terorističkim napadima u europskim destinacijama. Prirodne ljepote, relativno jeftina turistička ponuda, te posljednje i najvažnije, visoka razina sigurnosti, doprinijeli su tome da se Hrvatska opravdano sve više oslanja na turizam kao jednu od najvažnijih gospodarskih djelatnosti. U tom je kontekstu moguće očekivati da će se stanovi u 3 postojeće zgrade, zbog svoje kvalitetne prostorne pozicije, postupno pretvarati u turističke apartmane. Minimalno invazivnom dogradnjom potkovlja koje bi se koristilo za turistički smještaj mogla bi se osigurati sredstva za temeljitu obnovu

pročelja i zgrada u cjelini.

Treći mogući scenarij je potpuna preobrazba ove prostorne cjeline otkupom postojećih stanova, rušenjem postojećih zgrada i gradnjom potpuno novog turističkog sadržaja, najvjerojatnije hotela. Ovakva je varijanta najmanje izgledna zbog relativno velikog inicijalnog ulaganja koje je potrebno za otkup postojećih stanova i neizvjesnog rezultata takve operacije. Primjer obližnje turističke zone Dalmacija nas je podučio da je većina investitora zainteresirana isključivo za najjeftinije nekretnine koje potom pokušavaju prodati po višestrukoj cijeni. Budući da je ova varijanta i najmanje izgledna planom se neće detaljnije razmatrati. Ukoliko se takva mogućnost u budućnosti ipak pokaže realnom biti će potrebno izraditi detaljnije urbanističko arhitektonsko rješenje temeljeno na konkretnom investicijskom planu, te u skladu s takvim rješenjem izraditi izmjene i dopune plana. U ovom trenutku jedino možemo naznačiti mogućnost takvog razvojnog scenarija.

Obzirom na sve navedeno planom će se omogućiti rekonstrukcija i dogradnja postojećih stambenih zgrada i njihova prenamjena u svrhu turističkog smještaja.

Prostorna cjelina 6

Najkompleksnija prostorna cjelina u obuhvatu plana obuhvaća površinu od 0,65 ha i heterogenu izgradnju koja uključuje različite tipologije od stambenih zgrada do zgrada koje su bile dio kompleksa nekadašnje tvornice feroloegura. Cjelina obuhvaća i manji sjeveroistočni dio (cca 0,2 ha) katastarske čestice k.č.br. 2425/1 (koja je ukupne površine 3,75 ha) na kojoj je bila izgrađena tvornica ferolegura. Obuhvat plana u ovom dijelu ne slijedi razgraničenje katastarskih čestica, što je iznimno neobičljeno. Granica plana u ovom je dijelu određena urbanističkim planom uređenja turističke zone Dalmacija s lukom nautičkog turizma (Službeni glasnik općine Dugi Rat br. 7/12 - u dalnjem tekstu UPU TZ Dalmacija). Sjeverna granica UPU TZ Dalmacija, koja je istovremeno i južna granica ovoga plana, određena je na takav neobičan način jer su tokom njegove izrade potencijalni investitori gradnje turističke zone, tvrtka Landmark property management SA i njihovi hrvatski suradnici iz tvrtke Projekt Uvala d.o.o., postigli dogovor s općinom o razgraničenju turističke zone kojim bi se sjeverni dio čestice 2425/1 iskoristio za gradnju javnih sadržaja: ambulante, sportske dvorane, vatrogasnice. Takvo je razgraničenje bilo prihvatljivo i za investitora koji je na taj način logično zaokružio areal turističke zone sukladno detaljnou projektu koji je za nju navodno izrađen i za općinu koja se nadala da je time osigurala prostor za gradnju neophodnih javnih sadržaja. Daljnji razvoj projekta turističke zone nažalost nije tekao prema prvotno iznesenim planovima, po kojima je zona trebala biti u cijelosti izgrađena do 2017. godine. Landmark i njihovi lokalni partneri započeli su sa sanacijom terena bivše tvornice, pri čemu se iz iskopane šljake kojom je bilo pokriveno

područje rta južno od tvornice izdvajao krom i drugi metali koji su potom prodavani na međunarodnom tržištu. Nadležna državna tijela utvrdila su da u ovom slučaju nije riječ o sanaciji terena nego o eksploraciji mineralnih sirovina za koju je trebalo platiti odgovarajuću naknadu, nakon čega je sanacija/eksploatacija zaustavljena. Obzirom na još uvijek neriješene odnose između vlasnika čestice 2425/1 i Republike Hrvatske nameće se zaključak da na dijelu čestice koji se nalazi u obuhvatu plana ne bi trebalo planirati doslovno ništa zbog njenog upitnog pravnog statusa.

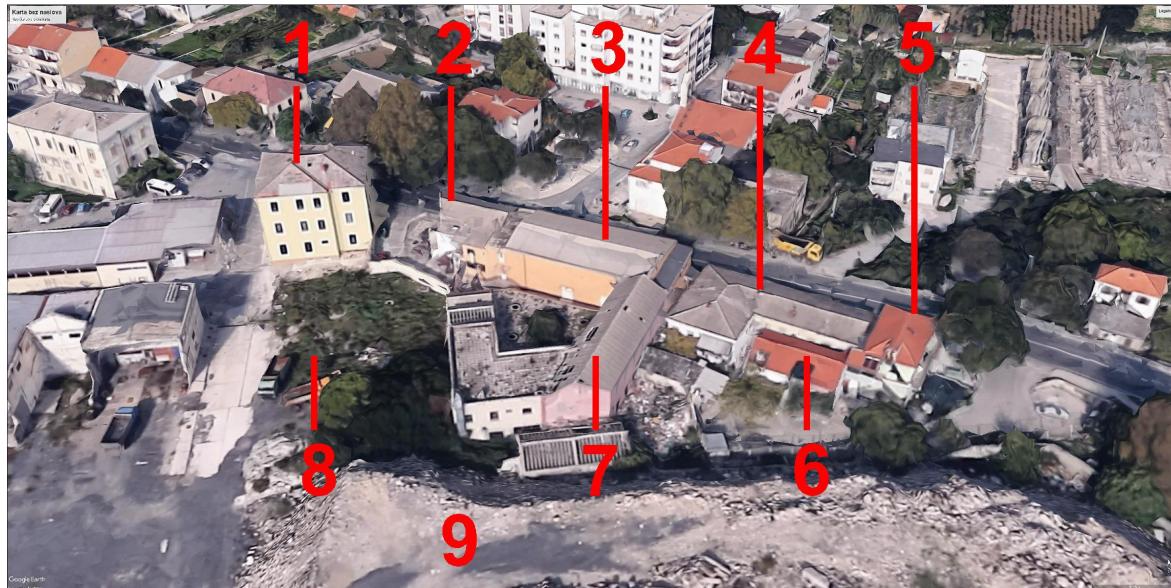


slika 9 – sanacija terena bivše tvornice ferolegura na kojem je planirana gradnja luksuznih hotela i marine s 350 vezova

Poprilično je jasno da se u ovoj prostornoj cjelini neće realizirati planirani javni sadržaji te da će se u najvećem dijelu zadržati postojeća izgradnja. Pojedini vlasnici stanova u postojećim zgradama podnijeli su zahtjeve za "legalizacijom" koji su odbijeni jer je člankom 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama određeno da se rješenje o izvedenom stanju, tako se naime naziva upravni akt kojim se zgrada ili njezin dio "legalizira", ne može izdati za građevinu koja se nalazi na prostoru koji je Prostornim planom određen za javnu namjenu. Ta odredba zakona ima svoje opravdanje u kontekstu rezervacije prostora za javne namjene (škole, vrtići itd) koji bi zauzela "legalizirana" besprana gradnja. U ovom slučaju i u ovakovom razvoju događaja, u kojem postaje sve jasnije da neće biti ništa od najavljenе gradnje turističke zone u sklopu koje su Landmark i Projekt Uvala u trenucima iznimne velikodušnosti čak davali naznake da bi mogli i sufinancirati gradnju spomenutih javnih sadržaja, planom će se akceptirati postojeća izgradnja, heterogena po namjeni i oblikovanju, čiji pregled je dan u

sljedećoj tablici:

	k.č.br.	namjena	vlasništvo
1	2425/3	javna i stambena	općina Dugi Rat
2	2416	stambena	DV općina Omiš
3	2417	javna - kino	DV općina Omiš
4	2421	stambena	DV općina Omiš
5	2422	stambena	DV općina Omiš
6	2420	stambena	DV općina Omiš
7	2418	napušteno	općina Dugi Rat
8	2413	nema izgradnje	DV općina Omiš
9	2425/1	nema izgradnje	projekt Uvala



slika 10 – različite tipologije u prostornoj cjelini 6

Promjena namjene iz javne u mješovitu ne isključuje mogućnost gradnje javnih sadržaja na ovom prostoru. Dokaz za to je podatak da je na čestici 2418 koja je, uz česticu 2425/1, jedina u obuhvatu ove cjeline u vlasništvu općine Dugi Rat, pokrenuta gradnja vatrogasnice za koju je izrađen projekt te su ishođene odgovarajuće dozvole. Preduvjet za gradnju javnih sadržaja je rješavanje imovinsko pravnih odnosa, a zatim i financiranja gradnje. Vlasništvo većine čestica u obuhvatu još se uvijek vodi kao društveno, a kao korisnik je upisana Općina

Omiš. Na čestici 2413 planirana je izgradnja građevine u kojoj se mogu smjestiti neki od želejnih javnih sadržaja, primjerice ambulanta, prostori za udruge, kulturne aktivnosti i slično. Jedina čestica u obuhvatu u privatnom vlasništvu je čestica 2425/1.

Uz zapadnu granicu prostorne cjeline 6 prolazi planirana prometnica, jedan od ukupno dva (drugi se nalazi u blizini novoizgrađene benzinske crpke) prometna priključka planirane turističke zone Dalmacije na prometnu mrežu šireg područja, dakle iznimno važna za funkciranje zone. U obuhvata plana je dio čestice 2425/1 koja je u vlasništvu tvrtke Projekt Uvala, na kojem, zbog naprijed iznesenih neriješenih pravno imovinskih odnosa, nije uputno planirati nikakve sadržaje. Stoga će se na toj površini planirati prometnica kojom se ostvaruje dodatni prometni priključak turističke zone na prometnu mrežu šireg područja i mogućnost jednosmjerne regulacije prometa na uskom grlu koje će ovdje nastati u slučaju realizacije zone.

Prostorna cjelina 7

Posljednja prostorna cjelina u obuhvatu plana je obalni pojas, odnosno pojas pomorskog dobra u čijem je zapadnom dijelu uređena šljunčana plaža, u središnjem dijelu luka, te u istočnom dijelu šetnica koja se nadovezuje na javnu kolno pješačku površinu u prostornoj cjelini 5. Obalna šetnica ovdje i završava jer se dalje prema jugu nalazi operativna obala nekadašnje tvornice. Lučko područje klasificirano je kao luka otvorena za javni promet lokalnog značaja. Luka se koristi kao komunalni vez za brodice mještana.



slika 11 – obalni pojas u kojem se plaža i luka

U južnom dijelu lučke obale, na granici s područjem tvornice, smješteno je istezalište za brodice koje se rijetko koristi. Istezalište bi nužno trebalo uređiti te unaprijediti način njegovog korištenja, posebice u pogledu adekvatnog zbrinjavanja otpada koji nastaje pri popravku brodova koji se danas odlaže na licu mjesta.

Luka je zaštićena zapadnim lukobranom širine 20 m koji zbog svoje velike površine u posebnim prilikama služi za okupljanja i fešte, posebno u ljetnim mjesecima. Uređenje rive i lukobrana je jednostavno i solidno, bez ikakve namjere za pretjeranom estetizacijom javnog prostora. Takvo uređenje je prihvatljivo za značaj ovog prostora i mjesta u cjelini te ga se može unaprijediti manjim zahvatima unošenja nove urbane opreme, primjerice klupa, posebno ovih novih pametnih koje koriste solarnu energiju, zatim koševa za otpatke te naponskita i javne rasvjete koju treba zadržati na postojećim pozicijama i eventualno unaprijediti suvremenim štednjivim rasvjetnim tijelima.

Plaža u zapadom dijelu obuhvata jedna je od bolje uređenih na području općine, sa širokim šljunčanim žalom. U istočnom dijelu plaže izgrađen je montažni ugostiteljski objekt s terasom koji u ovom trenutku nema riješen pravni status zbog odredbe prostornog plana uređenja općine koja ne dozvoljava mogućnost postavljanja takvih objekata u obalnom pojusu. Izmjenom prostornog plana uređenja općine koja je u toku ta će se odredba izmijeniti a postojeća građevina će se akceptirati ovim planom.

Sažetak programa gradnje i uređenja prostora

Prostor u obuhvata plana podijeljen je na 7 prostornih cjelina koje imaju svoje fisionomijske i ambijentalne osobitosti koje su planom u velikoj mjeri akceptirane, te su planirani i predloženi zahvati koji dopunjaju te postojeće osobitosti.

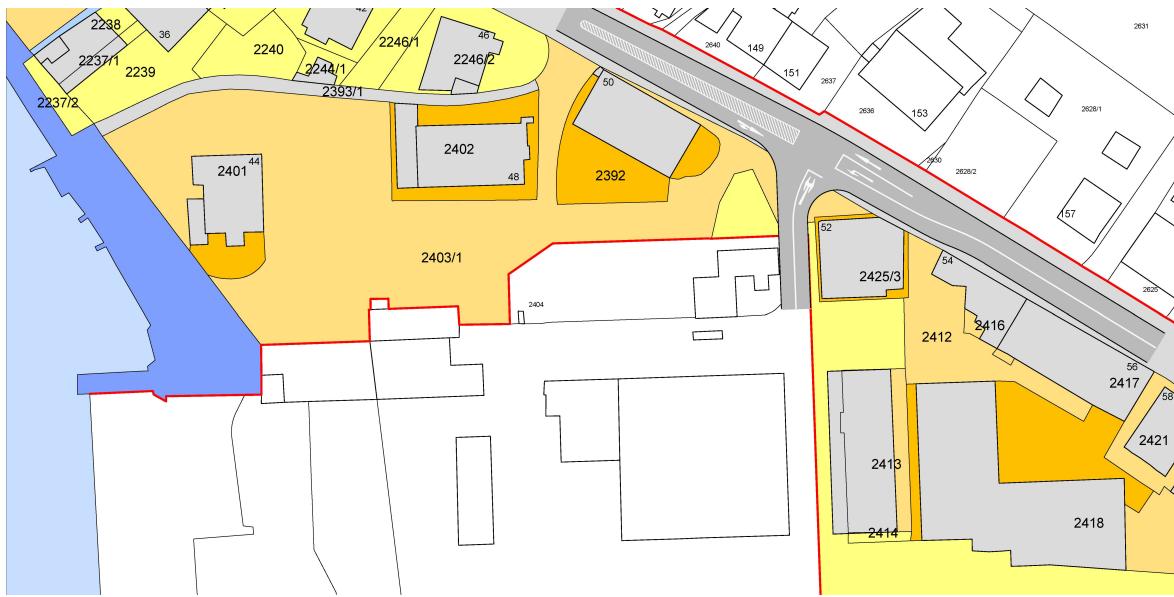
U prostornoj cjelini 1, koja je u velikoj mjeri neizgrađena, omogućena je gradnja novih građevina za koje su planom određeni uvjeti gradnje primjerenoj psotojećoj usitnjenoj parcelaciji . Prostorna cjelina 2 uvelike je slična prvoj te su i ovdje primjenjeni slični uvjeti gradnje. Prostorna cjelina 3 obuhvaća postojeći, kvalitetno uređeni mjesni park te se predviđaju samo zahvati podizanja postojeće razine uređenosti prostora. Prostorna cjelina 4 je heterogenog karaktera i relativno velike izgrađenosti. Ovdje je omogućeno proširenje postojećeg ansambla tradicionalnih kamenih kuća dok se na ostalim česticama zadržava postojeće stanje jer je ocijenjeno da je stupanj izgrađenosti dostigao svoj maksimum. Prostorna cjelina 5 obuhvaća 3 postojeće višestambene zgrade. Planom je omogućena njihova rekonstrukcija i dogradnja. U budućnosti se na ovom prostoru mogu očekivati i veći zahvati koji će se rješavati izradom detaljne urbanskih arhitektonskih studija koja će se potom ugraditi u ovaj plan kroz njegove izmjene i dopune. Prostorna cjelina 6 obuhvaća kontaktno područje bivše tvornice ferolegura koje je

opterećeno neriješenim imovinsko pravnim odnosima. Uz akceptiranje postojeće izgradnje i nove vatrogasnice za koju su izrađeni projekti i dobivene dozvole u južnom je dijelu, uz granicu obuhvata buduće turističke zone, planirana prometnica kojom se znatno poboljšava prometna situacija koja bi izgradnjom turističke zone mogla postati kritična. Prostorna cjelina 7 obuhvaća obalni pojas, koji je, slično kao i mjesni park, relativno dobro uređen te se u ovom dijelu planom ne predviđaju veći zahvati.

3.2. Prometna i infrastrukturna mreža

3.2.1. Prometna mreža

Prometna mreža na razini pojedinačnih mikrolokacija elaborirana je u programu gradnje i uređenja prostora te će se u ovom poglavlju dati objedinjeni pregled za plan u cjelini. Prometna okosnica ovog, a i znatno šireg područja je državna cesta D8. Lokalni promet, koji je u pravilu niskog do srednjeg intenziteta, odvija se relativno kvalitetno, s manjim zagušenjima u svakodnevnim razdobljima većeg prometnog opterećenja. Ta se zagušenja značajno povećavaju u ljetom razdoblju, što ne čudi obzirom da je cesta D8 jedini kontinuirani promet pravac u obalnom području te preuzima i distribuira sav lokalni promet. Ovaj se prometni problem, poznat već dugi niz godina, može riješiti jedino izgradnjom alternativnog pravca, brze ceste Solin - Split - Omiš.

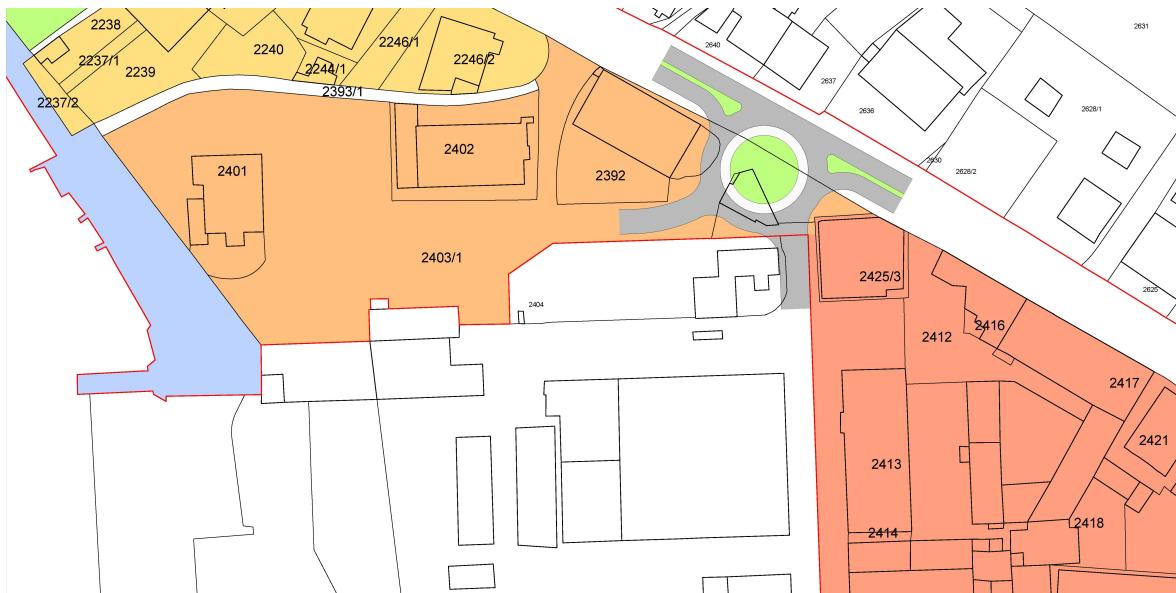


slika 12 – skica interpolacije trake za lijevo skretanje na D8 na mjestu priključenja turističke zone

Nakon izgradnje brze ceste postojeća cesta D8 će sasvim zadovoljavajuće servisirati lokalno područje. Sadržaji koji se nalaze u obuhvatu ovog plana zbog

svog malog kapaciteta imaju minorni utjecaj na prometnu mrežu. Prometni problem u ovom području može nastati realizacijom planirane turističke zone s 3000 ležajeva koja ima samo 2 priključka na cestu D8 na kojima se mogu očekivati veća zagušenja. Jedan od tih priključaka nalazi se u obuhvatu ovog plana a planom turističke zone načelno je predloženo da se riješi kao T križanje. U izradi ovog plana skicirana su dva moguća rješenja za ovo križanje: interpolacija trake za lijevo skretanje za vozila koja dolaze iz pravca istoka te izgradnja kružnog toka. Interpolacija trake za lijevo skretanje na D8 je upitna jer su prostorne mogućnosti na mjestu križanja ograničene. Kvalitetnije rješenje T križanja može bi se postići njegovom translacijom u smjeru zapada, na prostor na kojem ali bi u tom slučaju priključna cesta turističke zone prešla preko čestice 2404 koja nije u vlasništvu potencijalnih investitora turističke zone.

Moguće rješenje za ovu situaciju je izgradnja kružnog toka koji je planom samo skiciran te će ga trebati provjeriti u većem mjerilu. Problematični element ovog rješenja je trasa južnog prometnog traka koja zahtijeva veliko smanjenje brzine vozila koja prometuju u smjeru zapad - istok.



slika 13 – skica kružnog toka na mjestu priključenja turističke zone na državnu cestu

Treba još jednom istaći da su skicirana rješenja (lijevi skretač i kružni tok) potrebna jedino u slučaju gradnje turističke zone, jer za postojeći promet niskog intenziteta nema potrebe za bilo kakvim intervencijama. Obzirom da je ta izgradnja u ovom trenutku više nego neizvjesna upitno je treba li ovaj plan opterećivati ovim zahvatom.

3.2.2. *Telekomunikacije*

Telekomunikacijska infrastruktura u prostoru obuhvata je izgrađena te nema potrebe za izgradnjom novih kapaciteta. Obzirom na sve veću zastupljenost elektroničke komunikacijske infrastrukture za pružanje usluga putem elektromagnetskih valova (mobiteli i bežični internet) i u ovom se području može očekivati njena sve veća prisutnost a s tim u svezi i izostanak potrebe za gradnjom novih kapaciteta elektroničke komunikacijske infrastrukture za pružanje usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova.

3.2.3. *Elektroenergetska mreža*

Elektroenergetska mreža u obuhvatu plana u potpunosti je izgrađena te opskrbljuje električnom energijom sve postojeće potrošače koji se električnom energijom opskrbljuju iz TS Dugi Rat 1 i TS Dugi Rat 2 koje se nalaze sjeverno od državne ceste D8. Planirane građevine malog su kapaciteta te se može zaključiti da će se svi novi potrošači moći priključiti na postojeće elektroenergetske vodove.

3.2.4. *Plinovodna mreža*

Na području općine Dugi Rat nema izgrađene plinovodne mreže. Izgradnja glavnog distributivnog voda planirana je u zemljишnom pojasu državne ceste D8 a na njega će se priključivati lokalni opskrbni vodovi.

3.2.5. *Vodovodna mreža*

Vodovodna mreža u obuhvatu plana u potpunosti je izgrađena. Magistralni cjevovod profila 300 mm prolazi središtem mjesta, kroz ulicu Hrvatskih velikana i Jadransku ulicu a od njega se granaju opskrbni cjevovodi koji vodom opskrbljuju sve postojeće potrošače. Planirane građevine priključit će se na postojeće opskrbne cjevovode vodovodne mreže.

3.2.6. *Ovodnja otpadnih voda*

Na području općine planirana su dva sliva odvodnje otpadnih voda. Otpadne vode istočnog sliva koji je djelomično izgrađen i na koji se priključuje naselje Duće odvode se na pročistač otpadnih voda u gradu Omišu. Otpadne vode središnjeg i zapadnog dijela općine odvodit će se na pročistač koji se planira izgraditi na području nekadašnje tvornice, neposredno južno od područja obuhvata ovog plana. Postojeće i planirane građevine spojiti će se na glavni kolektor ovog sliva koji je u fazi projektiranja. Detaljni uvjeti spoja svake pojedine građevine moći će se odrediti nakon izrade glavnog i izvedbenog projekta sustava.

3.2.7. Odvodnja oborinskih voda

Oborinske vode šireg područja odvode se bujičnim tokovima do ispusta u more. Bujični tokovi su u izgrađenom dijelu građevinskog područja u pravilu zacijevljeni ili natkriveni. U području obuhvata plana dva su takva bujična toka, na k.č.br. 2228/2 i 2236/2. Oba toka su natkrivena i preko njih su izgrađene pješačke staze.

3.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.3.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje određeni su za svaku prostornu cjelinu u obuhvatu plana u skladu s njenim prostornim i ambijentalnim osobitostima, te detaljno obrazloženi u poglavljiju 3.1. ovog obrazloženja te nema potrebe da ih se ponavlja i u ovom poglavljiju iako bi takav postupak bio u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11). Ovaj je pravilnik donesen 1998. godine te je danas zastario obzirom na značajne promjene koje su u protekla dva desetljeća nastale uvođenjem digitalnih tehnologija u proces izrade planova.

3.3.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina

U području obuhvata plana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti i posebnosti niti zaštićenih kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina. Unatoč tome u izradi plana primjenjena je metodologija analize ambijentalnih vrijednosti postojećih prostornih cjelina a njihove su se osobitosti nastojale sačuvati utvrđivanjem primjerenih uvjeta gradnje i uređenja površina.

3.4. Postupanje s otpadom

Općinsko vijeće je 30.01.2018. donijelo odluku o načinu prikupljanja i zbrinjavanja komunalnog otpada kojom se značajno unapređuje postojeće stanje. Otpad na području općine do sada se većinom prikuplja u kontejnerima. Odlukom su utvrđene obaveze svakog kućanstva u razvrstavanju otpada. Primjenom odluke svaka će građevina morati imati primjerno mjesto za spremnike razvrstanog otpada. Pri projektiranju novih građevina treba primijeniti mjerila i uvjete iz odluke te na građevnoj čestici osigurati odgovarajuću lokaciju za spremnike razvrstanog otpada. Lokacija spremnika mora biti dovoljne veličine za prihvrat svih spremnika, mora biti primjerno uređena te lako dostupna vozilima koja će prikupljeni razvrstani otpad odvoziti na daljnju obradu.

3.5. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

3.5.1. Zaštita voda

Zaštitu voda treba osigurati izgradnjom sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, te kontrolom postojećeg sustava odvodnje oborinskih voda.

3.5.2. Zaštita od buke

U području obuhvata plana ne postoje područja koja bi bila značajno ugoržena bukom. Pri projektiranju građevina u obuhvatu plana treba primijenit Zakon o zaštiti od buke (NN 30/09, 55/13, 153/13 i 41/16) i Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04).

3.5.3. Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentu prostornog uređenja

Planom će se primijeniti mjere zaštite i spašavanja utvrđene člankom 91. Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja općine.

3.5.4. Zaštita od požara i eksplozije

U izradi projekata za građevine u obuhvatu plana zaštita od požara osigurava se slijedećim mjerama:

Potrebno je osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03).

Potrebno je osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s odredbama Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06)

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine građevina mora biti:

- udaljena od susjednih građevina najmanje 4m
- građevina može biti udaljena od susjednih građevina manje od 4m ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar ne može prenijeti na susjedne građevine
- građevina može biti udaljena od susjednih građevina manje od 4m ako je od njih odvojena požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov najmanje 0,5m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1m neposredno ispod krovišta koje mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole

SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA DUGI RAT

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA OBALNOG POJASA NASELJA DUGI RAT

nacrt prijedloga plana

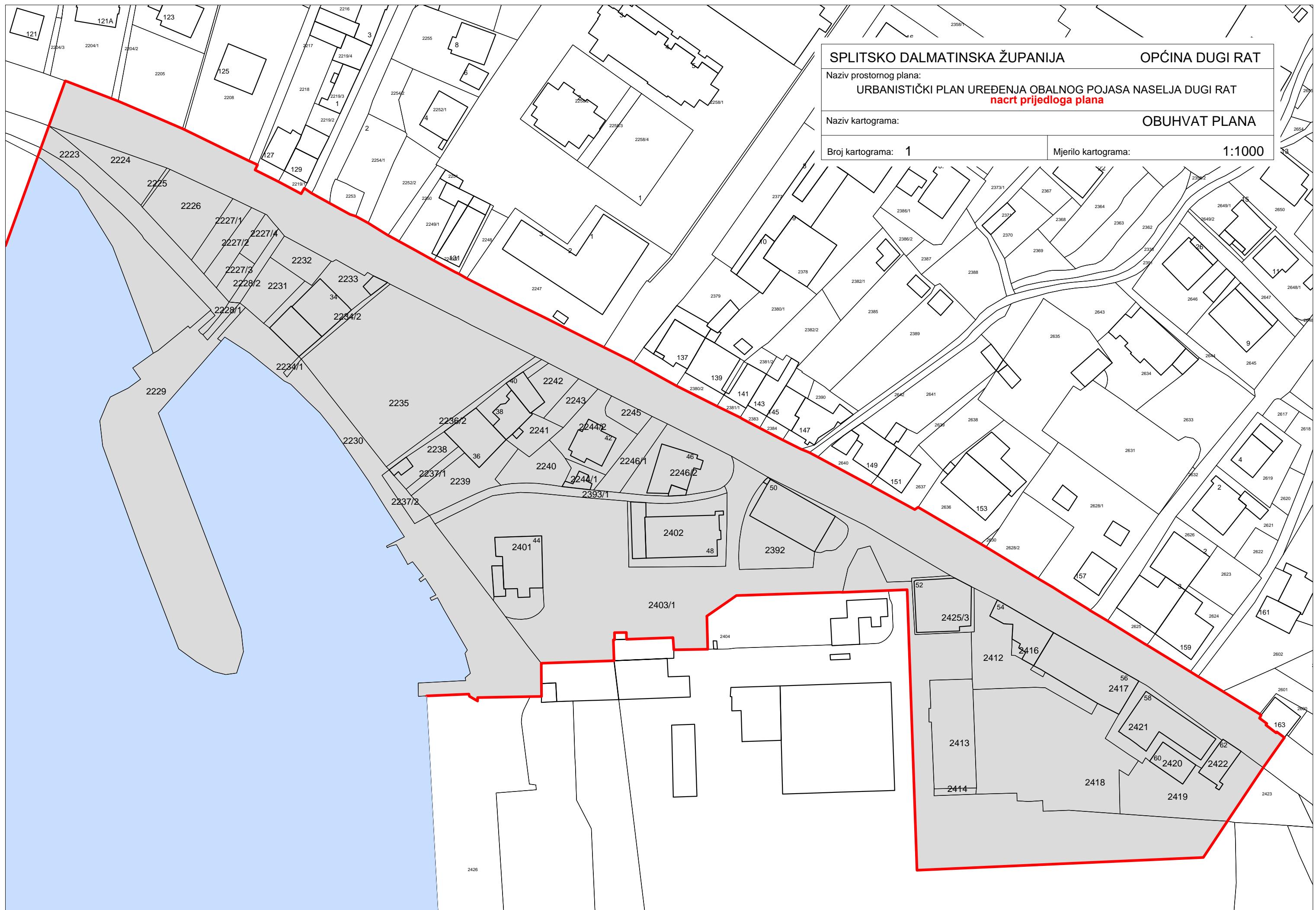
Naziv kartograma:

Broj kartograma: 1

Mjerilo kartograma:

1:1000

OBUHVAT PLANA



SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA DUGI RAT

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA OBALNOG POJASA NASELJA DUGI RAT

nacrt prijedloga plana

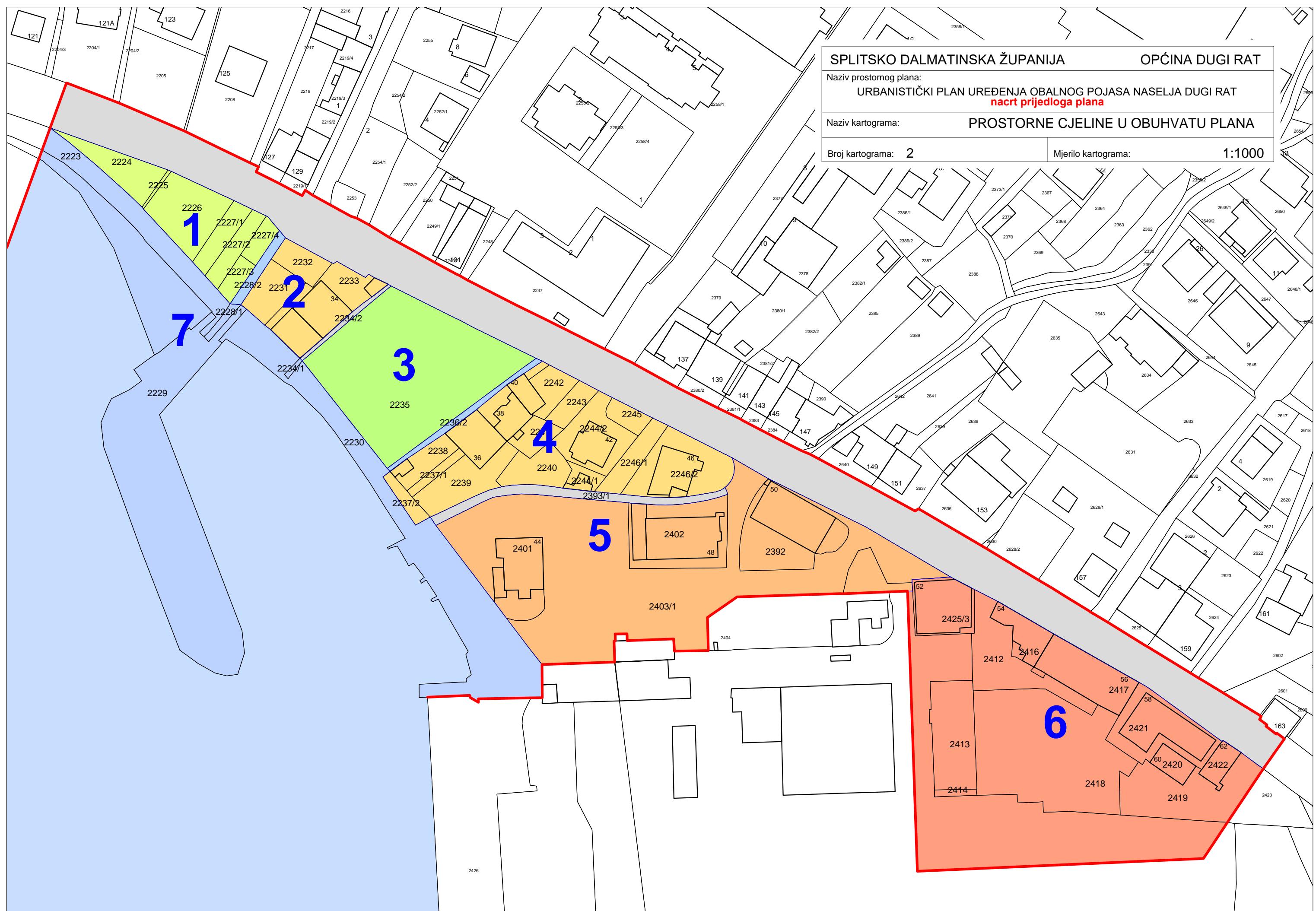
Naziv kartograma:

PROSTORNE CJELINE U OBUHVATU PLANA

Broj kartograma: 2

Mjerilo kartograma:

1:1000



SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA DUGI RAT

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA OBALNOG POJASA NASELJA DUGI RAT

nacrt prijedloga plana

Naziv kartograma:

Broj kartograma: 3

Mjerilo kartograma: 1:1000

VLASNIČKA STRUKTURA

JAVNO DOBRO - PUTEVI

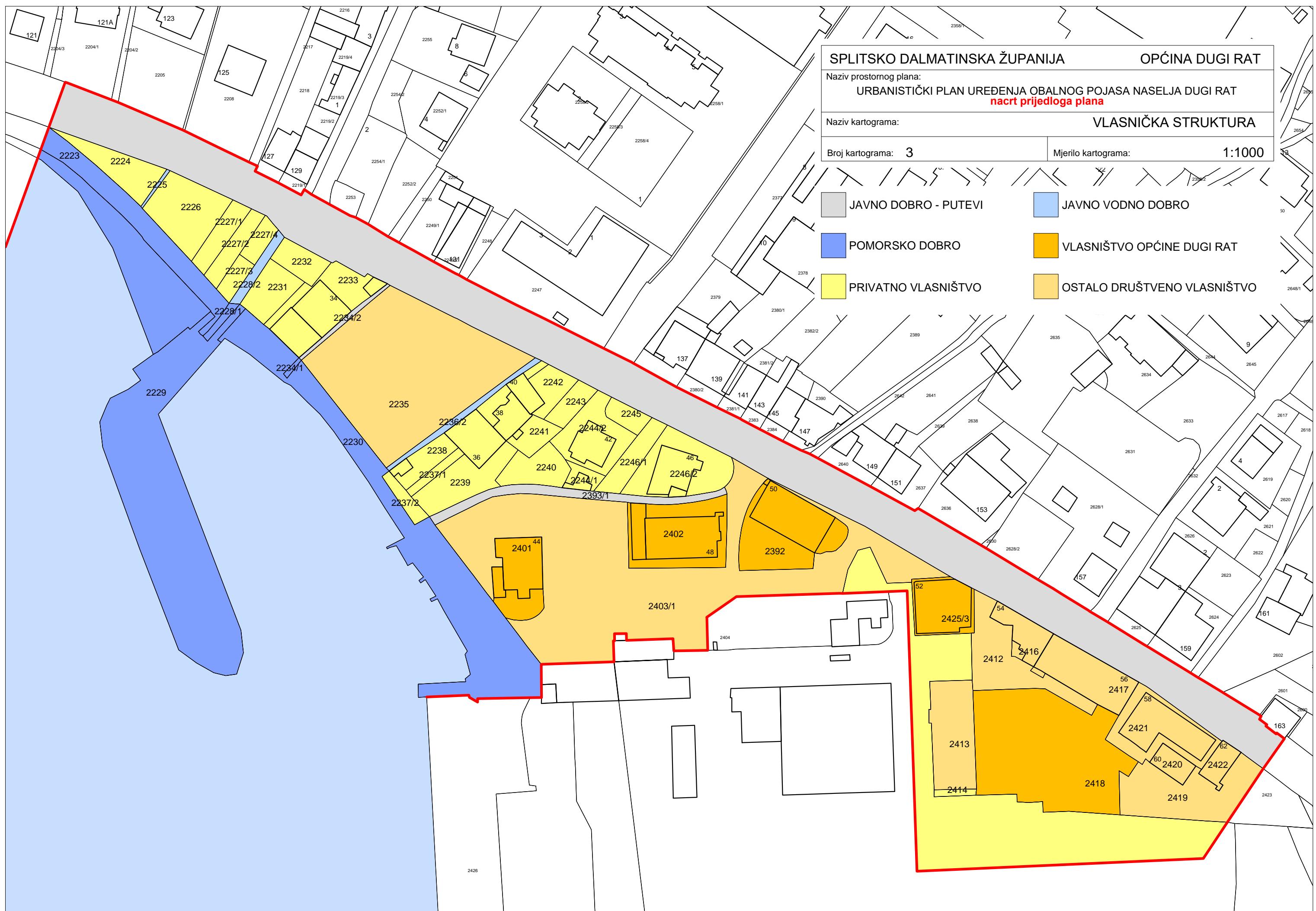
JAVNO VODNO DOBRO

POMORSKO DOBRO

VLASNIŠTVO OPĆINE DUGI RAT

PRIVATNO VLASNIŠTVO

OSTALO DRUŠTVENO VLASNIŠTVO



SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA DUGI RAT

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA OBALNOG POJASA NASELJA DUGI RAT

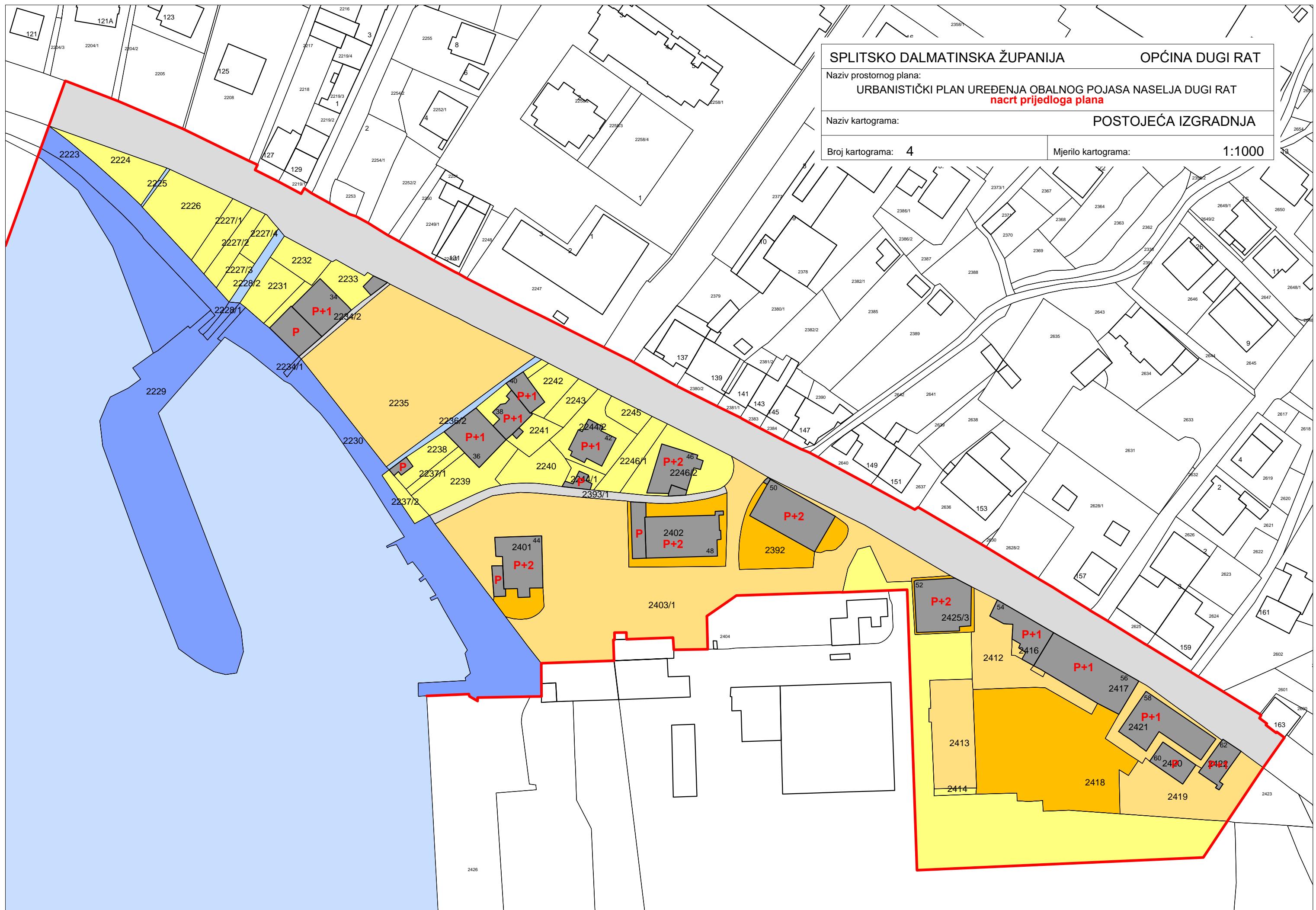
nacrt prijedloga plana

Naziv kartograma:

Broj kartograma: 4

POSTOJEĆA IZGRADNJA

1:1000



SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA DUGI RAT

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA OBALNOG POJASA NASELJA DUGI RAT

nacrt prijedloga plana

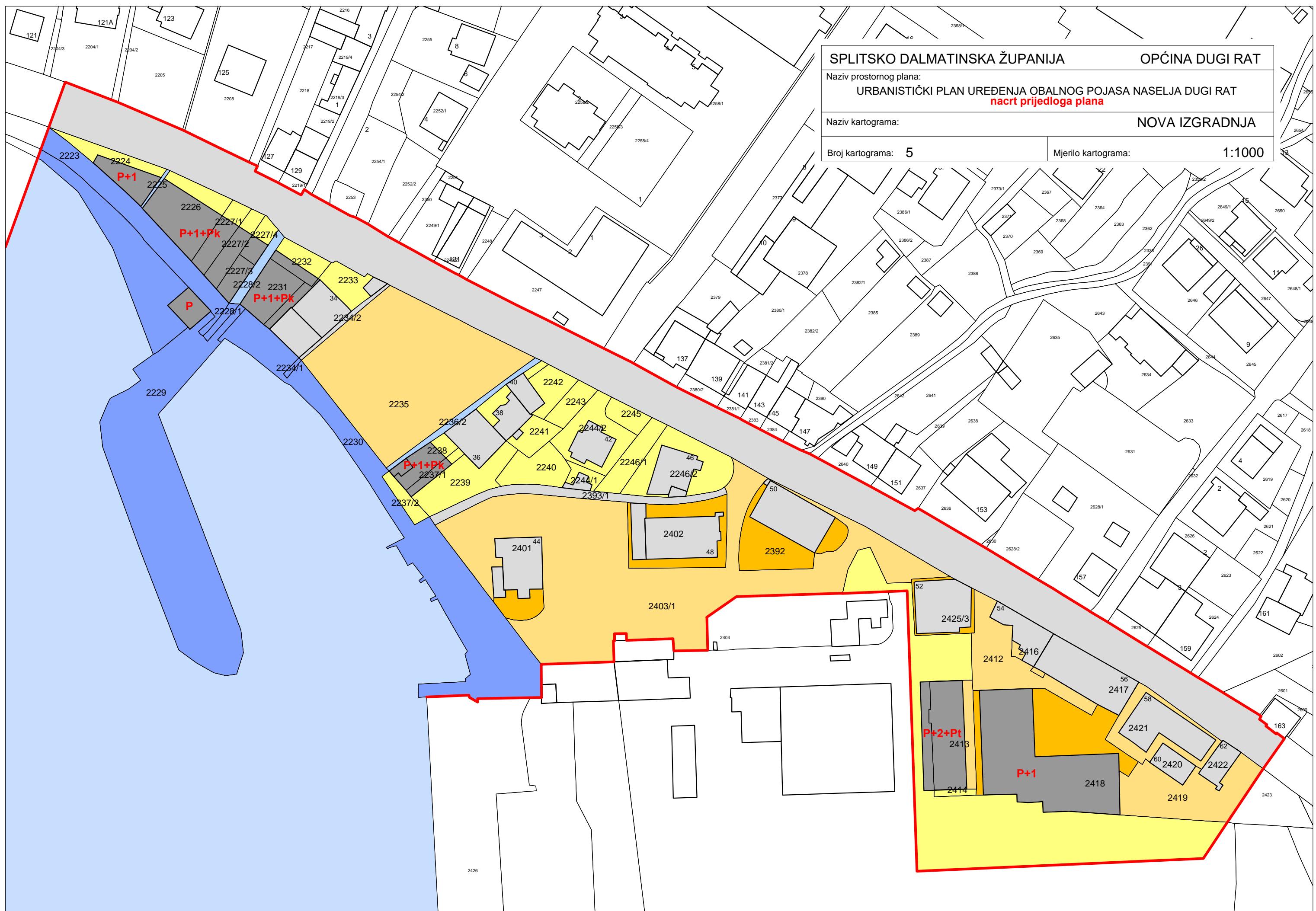
NOVA IZGRADNJA

Naziv kartograma:

Broj kartograma: 5

Mjerilo kartograma:

1:1000



SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA DUGI RAT

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA OBALNOG POJASA NASELJA DUGI RAT

nacrt prijedloga plana

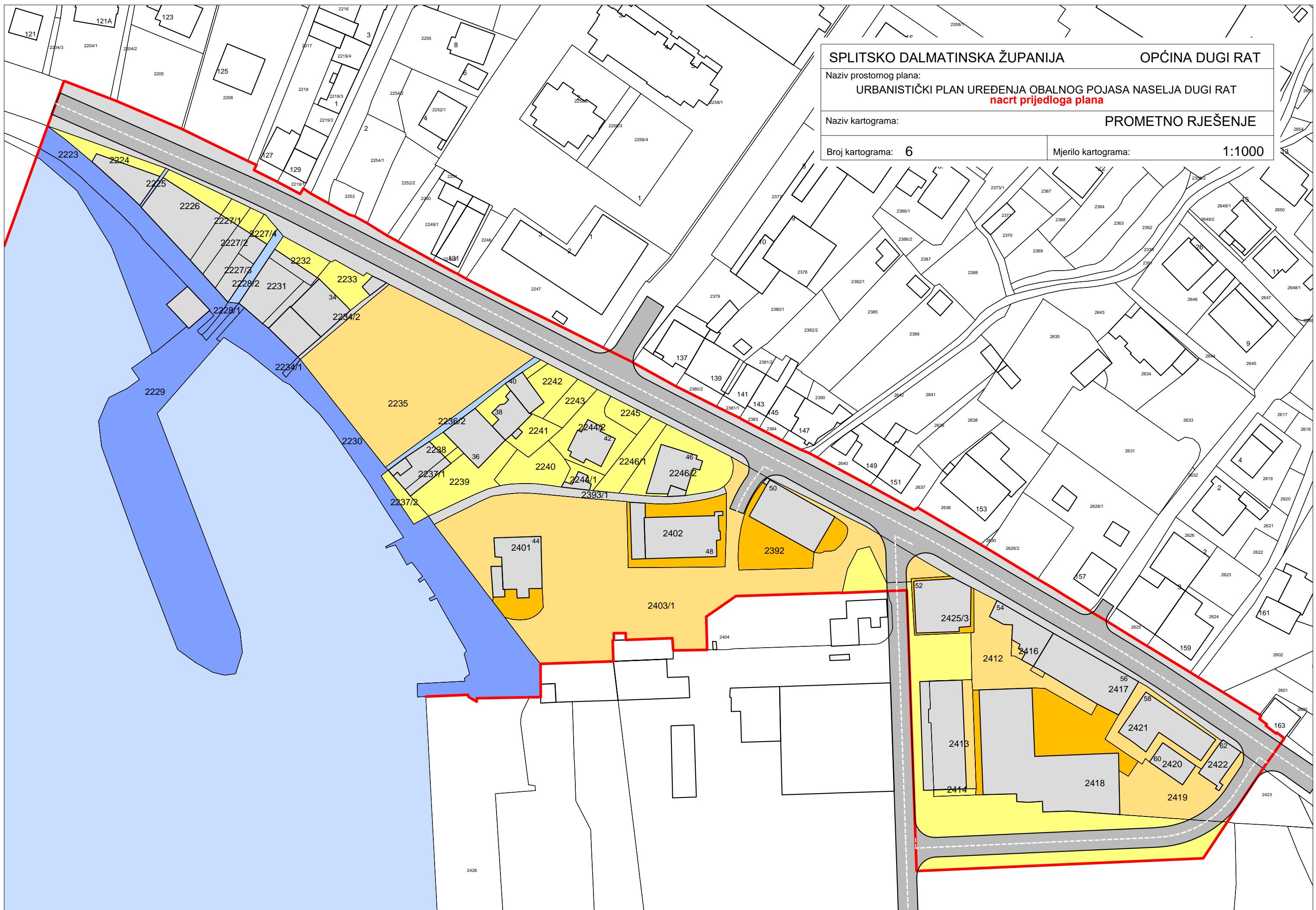
PROMETNO RJEŠENJE

Naziv kartograma:

Broj kartograma: 6

Mjerilo kartograma:

1:1000



SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA DUGI RAT

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA OBALNOG POJASA NASELJA DUGI RAT
nacrt prijedloga plana

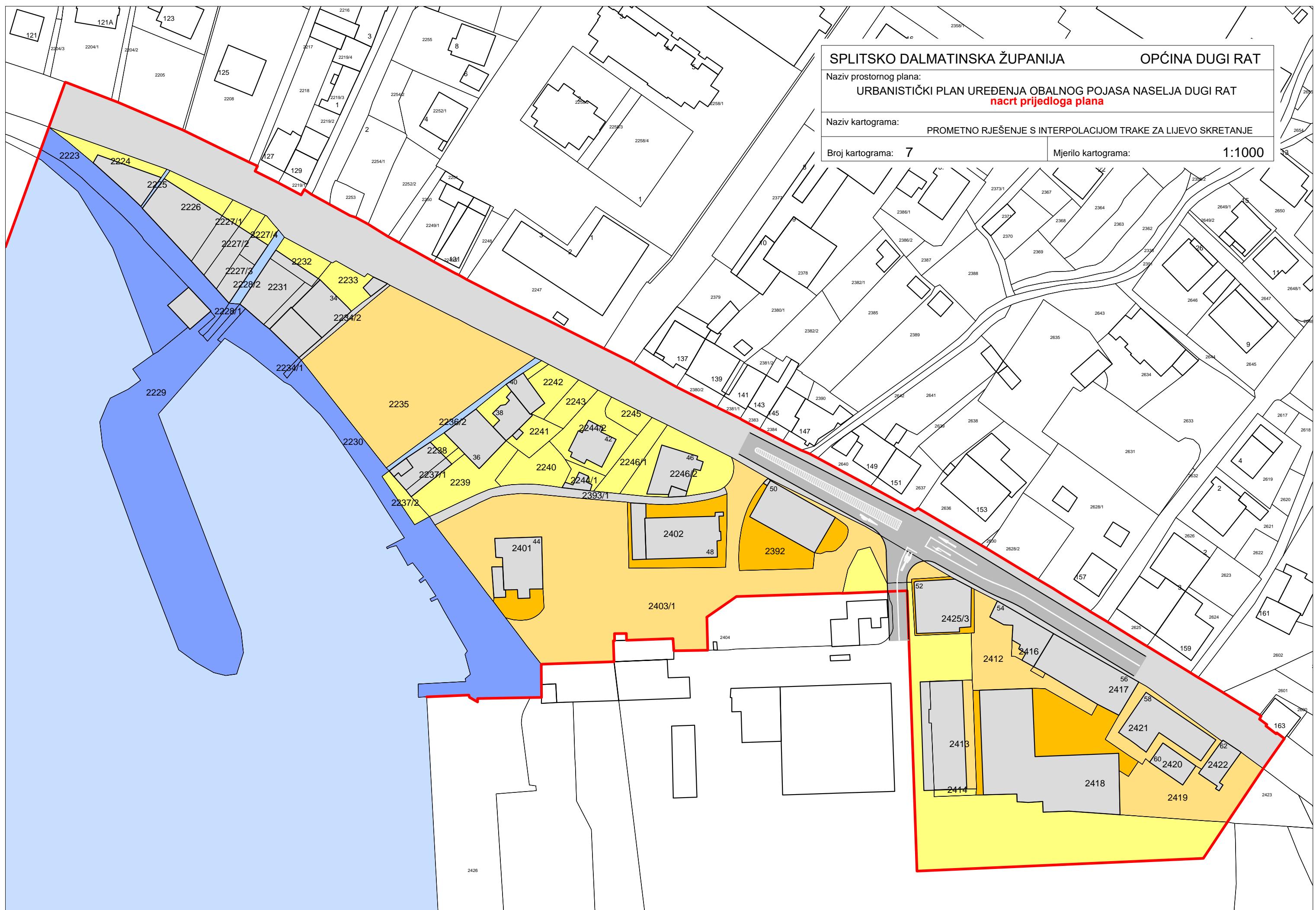
Naziv kartograma:

PROMETNO RJEŠENJE S INTERPOLACIJOM TRAKE ZA LIJEVO SKRETANJE

Broj kartograma: 7

Mjerilo kartograma:

1:1000



SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA DUGI RAT

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA OBALNOG POJASA NASELJA DUGI RAT
nacrt prijedloga plana

Naziv kartograma:

PROMETNO RJEŠENJE S KRUŽNIM TOKOM

Broj kartograma: 8

Mjerilo kartograma:

1:1000

