

1. POLAZIŠTA

1.1. IZRADA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA MARUŠIĆI 2

Urbanistički plan uređenja Marušići 2 izrađuje se u skladu s Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Marušići 2 („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 7/16.) koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Omiša 21. srpnja 2016. godine.

Urbanistički plan uređenja Marušići 2 sastoji se od tekstualnog dijela (odredbe za provođenje, obrazloženje i sažetak za javnost), grafičkog dijela i obveznih priloga.

U postupku izrade Urbanističkog plana uređenja Marušići 2, 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:

- HAKOM (od 29. srpnja 2016. godine),
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje (od 2. kolovoza 2016. godine),
- MUP, PU Splitsko-dalmatinska (od 4. kolovoza 2016. godine),
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode (od 1. kolovoza 2016. godine),
- Grad Omiš, UO za komunalnu i stambenu djelatnost, uređenje prostora i zaštitu okoliša (od 4. kolovoza 2016. godine),
- Ministarstvo obrane (od 24. kolovoza 2016. godine),
- Hrvatski telekom (od 15. studenog 2017. godine).

Obzirom da nisu dostavljeni zahtjevi javnopravnih tijela (VODOVOD d.o.o. Omiš i HEP ODS pogon Omiš), naknadno su obavljeni razgovori s odgovornima te su dogovorena rješenja vodoopskrbe i elektroopskrbe obuhvaćenog područja.

1.2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA MARUŠIĆI 2

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja Marušići 2 odnosi se na područje krajnjeg istočnog dijela izgrađenog građevinskog područja naselja Marušići te obalno područje planirano za sadržaje kupališta /uređene plaže R3). Ukupno je obuhvaćeno oko 13,3 ha površine, od čega na kopneni dio otpada oko 6,5 ha, a na morski dio oko 6,8 ha.

1.3. RAZLOZI ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA MARUŠIĆI 2

Razlozi za izradu Urbanističkog plana uređenja Marušići 2 su:

- obveza donošenja Urbanističkog plana uređenja Marušići 2 utvrđena je člankom 136. Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja grada Omiša,
- urbana sanacija dijela izgrađenog građevinskog područja naselja Marušići i uređenje obalne šetnice, sukladno odredbama Prostornog plana uređenja grada Omiša.

1.4. OBVEZE IZ PLANA ŠIREG PODUČJA

Za područje grada Omiša na snazi je Prostorni plan uređenja grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“, br. 4/07, 8/10, 3/13, 5/15, 10/15 i 9/16), 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),
- sportsko-rekreacijska namjena:
 - uređena plaža (kopneni i morski dio) (R3),
- zaštitne zelene površine (Z),
- zaštitna šuma (Š);
- javne prometne površine (cestovni promet):
 - kolne prometnice,
 - pješačke površine,
- infrastrukturni sustavi (IS),
- zaštitna šuma (Š);
- javne prometne površine (cestovni promet).

Iskaz planirane namjene površina unutar obuhvata Urbanističkog plana:

NAMJENA POVRŠINA		POVRŠINA	
		ha	%
1.	MJEŠOVITA NAMJENA		
	M1 - pretežito stambena	1,29	9,7
2.	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA		
	R3 - uređena plaža	10,25	77,3
	<i>kopneni dio</i>	3,50	26,4
	<i>morski dio</i>	6,75	50,9
3.	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	0,14	1,0
4.	ZAŠTITNA ŠUMA	0,65	5,3
5.	JAVNE PROMETNE POVRŠINE - cestovni promet (kolne i pješačke površine)	0,88	6,6
6.	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI (IS)	0,05	
U K U P N O (obuhvat Urbanističkog plana)		13,26	100,0

7

Mješovita namjena - pretežito stambena namjena (M1)

Unutar pretežito stambene namjene (M1) moguća je rekonstrukcija postojećih i gradnja novih pretežito stambenih, stambeno poslovnih ili poslovnih zgrada (ugostiteljsko-turistički, trgovački ili manji zanatski sadržaji).

Unutar ove namjene moguće je uređenje kolnih, pješačkih i parkirališnih površina, zelenih površina te postavljanje komunalne infrastrukture.

Športsko-rekreacijska namjena - Uređena plaža (R3)

Uređenu plažu moguće je infrastrukturno i sadržajno opremiti. Moguće je postaviti kabine za presvlačenje, tuševe, sanitarne čvorove, rampe i liftove za pristup osobama smanjene pokretljivosti te drugu opremu plaže kao što su suncobrani, ležaljke i sl.

Zaštitne zelene površine (Z)

Površine zaštitnog zelenila namijenjene su za uređenje i očuvanje postojećih zelenih površina i drugih površina koje nisu predviđene za gradnju građevina. Obvezno je uređenje visokog i niskog zelenila odnosno stabiliziranje i utvrđivanje pokosa.

Zaštitna šuma (Š)

Unutar zaštitne šume obvezno je uređenje i održavanje postojećeg visokog i niskog zelenila, odnosno sadnja novog.

Javne prometne površine - Cestovni promet

Javna namjena za prometne površine obuhvaća površine u funkciji kolnog i pješačkog prometa, odnosno:

- kolne prometnice (pristupna cesta i kolno-pješačka površina),
- pješačke površine.

Infrastrukturni sustavi (IS)

Planira se gradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda naselja Marušići. Označena je površina i približni položaj uređaja te moguća trasa ispusta pročišćenih voda s podmorskim ispustom

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Na području obuhvata Urbanističkog plana nisu planirane zone za gospodarske djelatnosti. Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti (ugostiteljsko turističkih, manjih trgovačkih, obrtnih, poslovnih i drugih kompatibilnih sadržaja) moguć je na površinama mješovite namjene prema uvjetima za gradnju stambenih i drugih zgrada koje je moguće graditi unutar mješovite pretežno stambene namjene (M1).

Na neizgrađenim čest.zemljišta mješovite namjene (M1) moguć je smještaj i manjeg obiteljskog hotela maksimalnog kapaciteta do 10 soba, koji pruža turistički smještaj uz mogućnost uređenja pratećih sadržaja: trgovački sadržaji, saune, zdravstvene usluge, turističke usluge i sl.

Omogućava se rekonstrukcija postojećih zgrada i njihova prenamjena za smještaj gospodarskih djelatnosti. Postojeće građevine koje su izgrađene na način da odstupaju od uvjeta propisanih za gradnju stambenih građevina moguće je rekonstruirati isključivo u postojećim gabaritima

2.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

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

Sportsko rekreacijska namjena - uređena plaža (R3)

Uređena plaža je nadzirana i pristupačna svima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama smanjene pokretljivosti (sukladno posebnom propisu). Površine kopnenog dijela uređene plaže uređuju se kao:

- zelene površine,
- prirodna plaža (šljunak i kamena obala - škrape),
- vidikovac,

- otvoreno rekreacijske igralište,
- koncesijska čestica (na pomorskom dobru) za gradnju plažne građevine,
- uređena obala (iznajmljivanjem plovila, interventna plovila i sl.).

Planirana je gradnja dviju plažnih građevina.

Plažna građevina u uvali Borak nalazi se na povišenom platou zapadno od šljunčane plaže uz planirani krak obalne šetnice. Na površini od 320 m² moguća je gradnja prizemne građevine, najveće tlocrtne površine građevine 140 m². Visina građevine iznosi najviše 4,0 m. Do građevine nije osiguran kolni pristup niti parkirališna mjesta.

Plažna građevina na zapadnom dijelu obuhvata Urbanističkog plana smještena je uz dužobalnu šetnicu i šljunčanu plažu. Na površini od 110 m² moguća je gradnja prizemne građevine s krovom, najveće tlocrtne površine građevine 60 m². Visina građevine iznosi najviše 4,0 m. Do građevine nije osiguran kolni pristup niti parkirališna mjesta.

2.4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Na površinama mješovite namjene (pretežito stambena M1) moguća je rekonstrukcija postojećih i gradnja novih pretežito stambenih i stambeno poslovnih zgrada. Omogućava se i gradnja poslovnih zgrada za ugostiteljsko turističkih, trgovačkih ili manjih zanatskih sadržaja.

U poslovnom dijelu stambene zgrade omogućava se smještaj ugostiteljsko turističkih sadržaja (smještajne jedinice, restoran, bar i sl.), trgovačkih sadržaja, manjih zanatskih sadržaja i sl.

Na građevnoj čestici može se graditi jedna stambena, stambeno poslovna ili poslovna građevina i pomoćne građevine (garaža, spremište, ljetna kuhinja, bazen i dr.). Najveća visina građevina iz prethodnog stavka je Po+P+3 (podrum, prizemlje, tri kata i krov bez nadozida) odnosno najviše 13,0 m.

Ukoliko se građevina radi na stabilnom terenu (sukladno geološko mehaničkim uvjetima) tada može imati više podrumskih etaža.

Sve nove građevine moraju se graditi kao samostojeće prema slijedećim uvjetima (površina građevne čestice, najveći koeficijent izgrađenosti i najveći koeficijent iskorištenosti):

NAČIN IZGRADNJE		GRAĐEVNA ČESTICA			
		najmanja / najveća površina (m ²)	minimalna širina na regulacijskoj liniji (m)	maksimalni koeficijent izgrađenosti k_{ig}	maksimalni koeficijent iskorištenosti k_{is}
visina zgrada E=Po+P+3+krov V= 13,0 m	slobodnostojeće	450 / 1000	13,0	0,3	1,2

Na dijelu područja sjeverno od pristupne ulice, odnosno na česticama zemljišta 7596 i 7597 dozvoljava se prilagođavanje propisanih uvjeta za gradnju stambenih i stambeno poslovnih zgrada (obzirom da je južni dio navedenih čestica zemlje u koridoru kolne prometnice - pristupne ulice).

Stambene i stambeno poslovne zgrade na česticama zemljišta iz prethodnog stavka, mogu se graditi prema sljedećim uvjetima:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 350 m²;
- minimalna širina građevne čestice iznosi 13,0 m;
- najveći koeficijent izgrađenosti k_{ig} iznosi 0,4;
- najveći koeficijent iskorištenosti k_{is} iznosi 2,0;
- najveća visina zgrada je Po+P+3 (podrum, prizemlje i tri kata) odnosno najviše 13,0 m;
- udaljenost zgrade od međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 1,0 m pod uvjetom da na tom pročelju zgrade nema otvora prema susjedu;
- udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi najmanje 3,0 m a kako je označenom na kartografskom prikazu broj 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* u mjerilu 1:1000;
- najmanje 10% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno (vodopropusne zelene površine) u što se ne mogu uračunati travne rešetke.

Postojeće građevine se mogu rekonstruirati do najveće visine Po+P+3, odnosno najviše 13,0 m, ukoliko su ispunjeni uvjeti iz odredbi ovog plana u pogledu površine i širine građevne čestice te maksimalnog koeficijenta iskoristivosti (k_{is}) koji se obračunava u odnosu na ukupnu građevinsku bruto površinu zgrade.

Postojeće građevine koje su smještene na manjoj udaljenosti od ruba građevne čestice koja je propisana ovim Odredbama za provođenje, mogu se nadograditi iznad postojećeg horizontalnog gabarita do visine P+2+kosi krov. Ukoliko je građevina smještena na samoj granici građevne čestice na tom pročelju se tada nadogradnjom ne smiju izvoditi otvori.

Prilikom rekonstrukcije postojeće zgrade, ukoliko se povećava građevinska bruto površina zgrade, potrebno je osigurati propisani broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici za ukupnu građevinsku površinu zgrade. Ukoliko to nije moguće nije dopušteno povećanje građevinske bruto površine zgrade.

2.5. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Cestovni promet

Osnovnu prometnu mrežu unutar zone čine pristupna ulica (Ulica Pelegrin), kolno-pješačka ulica (Put Borka) te mreža pješačkih površina, uključujući dužobalnu šetnicu.

Državna cesta DC 8 nalazi se sjeverno od obuhvata Urbanističkog plana i na njoj je izveden priključak (izvan obuhvata Urbanističkog plana) kojim se osigurava kolni i pješački pristup području obuhvata Urbanističkog plana (i širem području prema zapadu) kao i povezivanje naselja Marušići i Pisak.

Za realizaciju planirane pristupne ulice (Ulica Pelegrin) određena je građevna čestica (koridor) širine od 7,0 m do 12,0 m.

Za postojeću kolno pješačku ulicu (Put Borka) određena je građevna čestica (koridor) širine 4,0 m. Na kraju kolno pješačke površine obvezno je izvesti okretište.

Pješačke površine odnose se na planirani pločnik unutar profila pristupne ulicu, postojeću kolno-pješačku ulicu, pješačke staze i dužobalnu šetnicu.

Promet u mirovanju, unutar zahvata odnosno pojedine građevne čestice, potrebno je riješiti izgradnjom parkirališnih površina (parkirališta) ili garaže u podrumskom dijelu zgrade. Parkirališta je moguće urediti na terenu i/ili na ravnim krovovima zgrada.

Radi lakšeg pješačkog svladavanja velike visinske razlike unutar zone sportsko rekreacijske namjene (uređena plaža) i rješavanja problema lakše dostupnosti obali omogućava se postavljanje kosih dizala (liftova) na strmim terenima. Kosi liftovi omogućavaju lako kretanje na otvorenom i olakšan pristup osobama s invaliditetom. Trebaju se uklopiti u teren bez ugrožavanja prirodne sredine.

2.6. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Elektroenergetika

Za napajanje električnom energijom novih zgrada potrebno je izvršiti sljedeće:

- ukinuti postojeći 10 kV zračni vod i izgraditi novi 20 kV kabelski vod po trasi postojećeg zemljanog puta odnosno planirane prometnice prema Pisku;
- izgraditi novu trafostanicu 20(10)/0,4 kV;
- izgraditi niskonaponski kabelski rasplet 1kV, tip kabela je PP00A 4x150 mm²;
- izgraditi javnu rasvjetu na pristupnoj cesti i kolno pješačkoj površini.

Do izvedbe planiranog 20 kV kabelskog voda, obvezno je zadržavanje postojećeg 10 kV zračnog voda uz obvezno poštivanje zaštitnog koridora i prethodnih uvjeta nadležnog tijela Hrvatske elektroprivrede. Zaštitni koridor 10 kV zračnog voda iznosi 15 m, odnosno 7,5 m sa svake strane od osi voda. Unutar zaštitnog koridora zračnog voda nije moguća gradnja zgrada, građevina i instalacija. Zaštitni koridor se zadržava sve dok se postojeći 10 kV zračni vod ne izmjesti u trasu pristupne prometnice kao 20 kV kabelski vod, nakon čega je moguća gradnja unutar zaštitnog koridora, odnosno prema prethodnim uvjetima i uz suglasnost nadležnih tijela Hrvatske elektroprivrede.

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.

Postojeći magistralni vod AC Ø200 na dijelu gdje prolazi između postojećih zgrada i kroz planirane građevne čestice potrebno je izmjestiti u trasu pristupne ceste. Do izmiještanja postojećeg magistralnog voda, obvezno je poštivanje zaštitnog koridora magistralnog cjevovoda koji iznosi 6 m, odnosno 3,0 m sa svake strane od osi cjevovoda. Unutar zaštitnog koridora magistralnog cjevovoda nije moguća gradnja zgrada, građevina i instalacija. Zaštitni koridor se zadržava sve dok se postojeći magistralni cjevovod ne izmjesti u trasu pristupne prometnice. Nakon njegovog izmiještanja moguća je gradnja unutar zaštitnog koridora, odnosno prema prethodnim uvjetima i uz suglasnost nadležnih tijela.

Odvodnja otpadnih voda

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

Unutar obuhvata Urbanističkog plana potrebno je izgraditi fekalni kanalizacijski sustav koji je dio sustava za cijelo naselje Marušići. Fekalne otpadne vode cijelog naselja se preko sustava glavnog kolektora i crpnih stanica dovode do uređaja za pročišćavanje fekalnih otpadnih voda,

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.

Urbanističkim planom je određena moguća lokacija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda naselja Marušići i mogućim položajem ispusta pročišćenih voda u more.

Moguća je izmjena položaja uređaja za pročišćavanje, ukoliko se odgovarajućom dokumentacijom dokaže funkcionalnije rješenje odvodnje naselja Marušić, što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

Oborinske vode s krovova zgrada („čiste“ oborinske vode) upustiti direktno u prirodni prijemnik (teren) putem upojnih površina unutar zahvata u prostoru odnosno građevne čestice, bez prethodnog pročišćavanja i na način da se ne ugroze okolne zgrade. Iste vode se mogu koristiti za potrebe zalijevanja, navodnjavanja i dr. Oborinske vode s javnih prometnica potrebno je sakupiti putem slivnika u sustav oborinske kanalizacije te nakon pročišćavanja na uređaju (separator masti, ulja i taloga) upustiti u prirodni prijemnik (teren) putem upojnih površina.

2.7. OSTALE MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Urbanističkim planom se omogućava uređenje prostora i zahvata u prostoru, odnosno građevnih čestica, u fazama i/ili etapama. Svaka pojedina faza mora funkcionirati zasebno, odnosno mora sadržavati svu potrebnu infrastrukturu određenu Urbanističkim planom i/ili uvjetima u skladu s posebnim propisima, te udovoljavati svim aspektima zaštite okoliša.

Sve građevine izvedene unutar područja kopnenog dijela uređene plaže potrebno je ukloniti te sanirati narušeni krajobraz.