

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA “POSLOVNA LOKACIJA UVALA LUKA”

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA

Studenj, 2015.

Elaborat:	Urbanistički plan uređenja "Poslovna lokacija uvala Luka"
Nositelj izrade:	Dubrovačko-neretvanska županija Grad Korčula, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, gradnju, komunalno gospodarstvo i promet Grada Korčule. Trg Antuna i Stjepana Radića 1, HR-20260 Korčula
Stručni izrađivač:	Grgurević i partneri d.o.o. Savska cesta 19/III, HR-10000 Zagreb
Odgovorni voditelj:	Ivona Jerković, dipl. ing. arh.
Koordinator Nositelja:	Ivan Blitvić, ing. grad.

Županija: Dubrovačko-neretvanska županija	Grad: Grad Korčula	
Naziv prostornog plana: Urbanistički plan uređenja "Poslovna lokacija uvala Luka" Prijedlog plana		
Naziv kartografskog prikaza: Sažetak za javnost		
Broj kartografskog prikaza:	Mjerilo kartografskog prikaza:	
Odluka o izradi prostornog plana (službeno glasilo): Službeni glasnik Grada Korčule 3/13	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):	
Javna rasprava (datum objave): -	Javni uvid održan: -	
Pečat tijela odgovornog za provedbu javne rasprave:	Osoba odgovorna za provedbu javne rasprave: Ivan Blitvić, ing. građ. _____	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: Grgurević i partneri d.o.o., Savska cesta 19/III, 10000 Zagreb		
Suglasnost na plan prema članku 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13): Klasa: Ur. broj: datum:		
Odgovorna osoba: Hrvoje Vidović, dipl. ing. arh. _____	Odgovorni voditelj: Ivona Jerković, dipl. ing. arh. _____	
Pečat pravne osobe koje je izradila plan :	Pečat odgovornog voditelja:	
Stručni tim u izradi plana: Prof. dr. sc. Oleg Grgurević, dipl. ing. arh., dipl. ing. šum. Ivona Jerković, dipl. ing. arh. Hrvoje Vidović, dipl. ing. arh. Slaven Letica, mag. ing. arch. Ivana Šustić, dipl. ing. arh.		Tomislav Demarin, dipl. ing. geod. Duran Klepo, dipl. ing. građ. Deanka Hirjan, dipl. iur. Dr. sc. Hrvoje Carić, dipl. oec., dipl. struč. zaštite okoliša Božana Bešlić, univ. spec. oec
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: - _____	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____	Pečat nadležnog tijela:	

Urbanistički plan uređenja „Poslovna lokacija uvala Luka” (dalje: Plan) izrađuje se temeljem Prostornog plana uređenja Grada Korčule (Službeni glasnik Grada Korčule 2/03, 3/08, 3/11, 5/11; dalje: PPUG Korčule) te Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja „Poslovna lokacija uvala Luka ” (Službeni glasnik Grada Korčule 3/13 ; dalje: Odluka o izradi).

Obuhvat Plana smješten je u jugoistočnom dijelu Grada Korčule, s južne strane uvale Luka. U nastavku prometnice položene uz obalu prema istoku nalazi se turistička lokacija "Bon Repos". Područje obuhvata je posredno, nastavkom prometne površine položene uzduž zapadnog ruba obuhvata, povezano s državnom cestom D-118 koja predstavlja spoj na trajektnu luku Dominče. Obuhvat zahvaća dio neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja isključive poslovne – pretežito uslužne namjene (K1) (17% površine obuhvata), dok ostatak obuhvata (83% površine obuhvata) zahvaća područje izvan građevinskog područja.

Područje izvan građevinskog područja u naravi predstavlja postojeće površine infrastrukturnih sustava (prometnica koja povezuje obuhvat s državnom cestom D-118 i prometnica prema „Bon Reposu“), te zapadni dio šume „Carevića glava“ (koja se rasprostire od predmetnog područja, uzduž obale uvale do turističke lokacije „Bon Repos“ na istoku). Šuma "Carevića glava", koja je prostornim planom šireg područja –PPUG Korčule zaštićena u kategoriji osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz, predstavlja značajnu površinu kvalitetne i specifične prirodne visoke vegetacije na razini Grada Korčule te se kao takva štiti i rješenjima ovog plana.

Značaj aktivacije predmetnog obuhvata leži u potrebi povećanja ponude uređenih i opremljenih površina poslovne namjene kako bi se ostvarile planirane investicije. Nadalje, kao jedna od polaznih točaka prostorno-planskih rješenja Plana prepoznat je upravo položaj obuhvata u odnosu na centar naselja Korčula. Prepoznato je kako će postepena aktivacija i dovršenje obližnje gospodarske zone "Dominče" i turističke zone "Dominče", zajedno s revitalizacijom turističke lokacije "Bon Repos", a koje se sve nalaze u široj zoni obuhvata Plana, utjecati na preobrazbu kontaktne zone centra Korčule.

Obuhvat Plana djelomično je opremljen potrebnom komunalnom i prometnom infrastrukturom. Potrebna je djelomična rekonstrukcija postojeće komunalne i prometne infrastrukture obzirom na novoplaniranu izgradnju. Nadalje, s postojeće prometne površine u obuhvatu (položene zapadnom granicom obuhvata) ostvaruje se priključak građevnih čestica zapadno od obuhvata na javnu prometnu površinu, što se kao takvo moralo uvažiti prilikom izrade prostorno-planskih rješenja. Dok prometna površina položena sjevernom granicom obuhvata, neposredno uz morsku površinu uvale Luka, predstavlja u širem kontekstu vezu centralnog dijela naselja Korčule područjem „Bon Repos-a“, što je također bilo potrebno uvažiti rješenjima Plana.

Geometrija obuhvata relativno je nepravilnog oblika te je određena granicama koje su položene vanjskom stranom postojećih (zapadna i sjeverna granica) i planiranih (južna) prometnih površina, dok istočna granica slijedi granicu katastarske čestice unutar šume „Carevića glava“. Sjeverno od granice obuhvata Plana nalazi se morska površina krajnjeg zapadnog dijela uvale Luka, istočno se nalazi preostala površina šume „Carevića glava“, dok se južno i zapadno nalaze neizgrađeni, odnosno izgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja mješovite namjene.

Obuhvat plana je neizgrađen u smislu da nema izgrađenih struktura visokogradnje. Obuhvatom plana položene su dvije prometne površine. S površine koja je položena uzduž zapadne granice obuhvata ostvaruje se priključak postojećih stambenih zgrada na prometnu površinu, dok površina položena sjevernom granicom obuhvata predstavlja vezu gradskog centra s turističkom lokacijom „Bon Repos“.

Program gradnje i uređenja predmetnog područja uvjetovan je PPUG Korčule kao i zakonskim okvirom.

Temeljni integracijski čimbenik obuhvata Plana je površina šume „Carevića glava“ koja svojim prirodnim karakteristikama osigurava jedinstveni ambijent i karakter obuhvata. Nadalje, postojeća prometna mreža idući je funkcionalni integracijski čimbenik obuhvata. Cjelokupni prometni sustav planira se rekonstruirati kako bi se zadovoljile potrebe korisnika i propisane norme.

Planom je zadržana osnovna prostorna organizacija predmetne zone, te je novim rješenjima ona prilagođavana sukladno suvremenim potrebama poslovnih aktivnosti planiranih u obuhvatu, ali i obvezujućim parametrima određenih planovima višeg reda i zakonskim propisima. Tako je postojeća prometna mreža dopunjena na način osiguravanja pristupa svim prostornim cjelinama, ali i boljeg funkcioniranja zone u cjelini. Planom su utvrđeni uvjeti uređenja, korištenja i gradnje novih zgrada i građevina.

Temeljem postojeće parcelacije u obuhvatu Plana te zahvata planiranih ovim planom, obuhvat je podijeljen je na prostorne cjeline. Slijedom navedenog, na površinama:

- a) poslovne – pretežito poslovne namjene (K1) određena je prostorna cjelina K-1;
- b) zaštitnih zelenih površina određene su prostorne cjeline: Z-1, Z-2 i Z-3;
- c) infrastrukturnih sustava (IS) određene su prostorne cjeline: IS-1, IS-2, IS-3, IS-4 i IS-5.

Unutar prostorne cjeline K-1 planira se gradnja poslovne zgrade te uređenje okoliša, dok se u prostornim cjelinama Z-1, Z-2 i Z-3 planira isključivo parterno uređenje. Na infrastrukturnim površinama uređuju se kolno-pješačke površine (prostorne cjeline IS-1, IS-2 i IS-3) i površine za promet u mirovanju - parkiranje (prostorna cjelina IS-4), te se na njima smještaju građevine komunalne infrastrukture.

Namjena površina Plana utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 1: *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000 kako slijedi:

- a) poslovna – pretežito uslužna namjena (K1);
- b) zaštitne zelene površine (Z);
- c) površine infrastrukturnih sustava (IS).

Površina poslovne – pretežito uslužne namjene (K1) razgraničena je za gradnju zgrada poslovne namjene unutar koje se dopušta smještaj: uslužnih sadržaja, uredskih i poslovnih prostora (s pratećim sadržajima), zabavnih i ugostiteljskih sadržaja (tipa restoran, café, bistro i sl., izuzev pružanja usluga smještaja), prostora za boravak zaposlenika, rekreacijskih sadržaji (teretana, fitness i sl.) te ostalih uslužnih sadržaja; pored navedenih dopušta se i smještaj društvenih i javnih sadržaja.

Zaštitne zelene površine (Z) namijenjene su isključivo za njihovo krajobrazno uređenje. Ne dopušta se gradnja visokogradnji, već isključivo parterno uređenje površina te održavanje postojeće vegetacije.

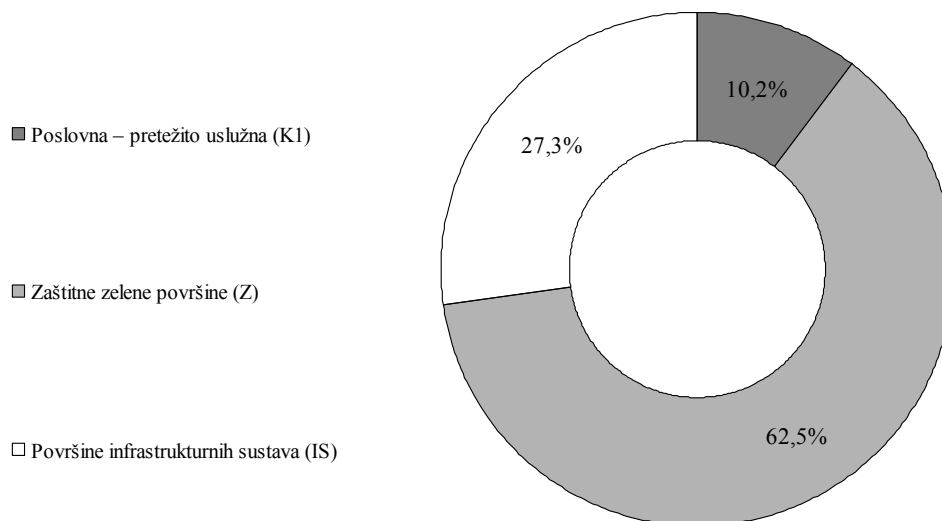
Površine infrastrukturnih sustava (IS) su površine na koje se smještaju građevine i uređaji prometne i ostale komunalne infrastrukture.

Struktura namjene površina s udjelom pojedinih namjena u ukupnoj površini Plana dana je u tablici 1, a sumarni prikaz bilansa namjene površina prikazan je na grafu 1.

TABLICA 1: ISKAZ NAMJENE POVRŠINA

Namjena površina	Površina (ha)	%
Poslovna – pretežito uslužna (K1)	0,09	10,2
Zaštitne zelene površine (Z)	0,55	62,5
Površine infrastrukturnih sustava (IS)	0,24	27,3
UKUPNO	0,88	100, 0

GRAF 1: BILANS NAMJENE POVRŠINA



Uvjeti smještaja, gradnje i uređenja za građevine gospodarskih djelatnosti utvrđeni su za prostornu cjelinu K-1 kako slijedi:

- Minimalna veličina građevne čestice poslovne namjene iznosi 600 m².
- Najveća visina zgrada određena je najvećim dopuštenim brojem nadzemnih etaža (En) i najvećom dopuštenom visinom zgrade u metrima (V).
- Nadzemnim etažama, u smislu ovog plana, smatraju se suteran, prizemlje i sve etaže iznad navedenih, dok se podzemnim etažama, u smislu ovog plana, smatra pretežito ukopani podrum i podrum.
- Najniža kota zaravnatog i konačno uređenog terena uz osnovnu zgradu ne smije biti više od 1,0 m viša od zatečene prirodne kote na terenu (prije građenja), iznimno, za gradnju zgrada čija je površina pod građevinom veća od 300 m² i uz detaljniju analizu te odgovarajuću krajobraznu obradu u projektnom rješenju, dopušta se podzidima ili drugim odgovarajućim mjerama uređenja terena uz zgradu, povisiti najnižu kotu zaravnatog i konačno uređenog terena uz zgradu i više od 1,0 m od zatečene prirodne kote na terenu (prije građenja), ali ne više od 2,0 m.
- Visina građevine (V) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja i etaže neposredno ispod kosog krova te do vijenca ravnog krova. Mjerodavnom najnižom kotom zaravnatog terena uz zgradu ne smatraju se: kota dna okna prislonjenog uz zgradu (do 1,2 m duljine uz zgradu i širine do 1,0 m), za prozračivanje i/ili osvjetljenje ukopanog dijela zgrade, zatim kota rampe (odnosno podesta u nastavku) širine do 4,5 m za ulazak vozila u ukopani dio zgrade koji se koristi kao garažni prostor, te kota stubišta (odnosno podesta u nastavku) širine do 1,5 m, za pješački pristup ukopanom dijelu zgrade.
- U smislu ovog plana regulacijska linija je planska linija koja razgraničava javnu prometnu površinu od prostorne cjeline K-1.
- Na građevnoj čestici unutar prostorne cjeline K-1, približne površine 890,7 m², planira se gradnja jedne osnovne zgrade – poslovne zgrade, s pomoćnom zgradom te pomoćnim građevinama i uređajima koji služe za redovitu uporabu osnovne zgrade. Poslovna zgrada u smislu ovih odredbi je zgrada poslovne namjene unutar koje se dopušta smještaj: uslužnih sadržaja, uredskih i poslovnih prostora (s pratećim

sadržajima), zabavnih i ugostiteljskih sadržaja (tipa restoran, café, bistro i sl., izuzev pružanja usluga smještaja), prostora za boravak zaposlenika (do 25% GBP), rekreacijskih sadržaja (teretana, fitness i sl.) te ostalih uslužnih sadržaja; pored navedenih dopušta se i smještaj društvenih i javnih sadržaja.

- Za građevnu česticu unutar prostorne cjeline K-1 propisuju se sljedeći parametri, te uvjeti gradnje i uređenja:

- a) koeficijent izgrađenosti građevne čestice: do 0,4;
- b) etažna visina osnovne zgrade (En): do 3 nadzemne etaže;
- c) visina građevine (V) – osnovne zgrade: do 10,0 m;
- d) osnovna zgrada može imati jednu podzemnu etažu;
- e) minimalni udio procjedne površine na građevnoj čestici: 20%;
- f) krov zgrade može biti ravni, kosi ili kombinacija navedenih;
- g) osnovnu zgradu može se graditi isključivo unutar gradivog dijela prostorne cjeline sukladno kartografskom prikazu 4: *Načini i uvjeti gradnje*;
- h) osnovna zgrada može se graditi isključivo kao samostojeća;
- i) na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada;
- j) ne dopušta se ograđivanje građevne čestice.

- Osnovnu zgradu dopušta se graditi kao složenu građevinu – funkcionalni sklop. U složenoj građevini (funkcionalnom sklopu) dopušteno je sadržaje rasporediti u više građevina. Udaljenost pojedinih dijelova složene građevine iznosi najmanje polovicu visine višeg dijela; dijelove složene građevine dopušta se graditi i međusobno prislunjene.

- Ako je površina pod građevinom osnovne zgrade veća od 300 m² visina, ukupna visina i nadzemna etažna visina mogu se obračunati zasebno za svaku dilataciju.

- Popis pomoćnih zgrada te pomoćnih građevina i uređaja koje je dopušteno graditi na građevnoj čestici poslovne namjene zajedno s uvjetima uređenja i gradnje, te uvjeti priključenja prostorne cjeline K-1 na prometnu i komunalnu infrastrukturu detaljno su utvrđeni odredbama Plana.

Unutar prostornih cjelina Z-1, Z-2 i Z-3 koje zahvaćaju područje šume „Carevića glava“ dopušta se isključivo krajobrazno uređenje (kao što je smještaj i uređenje pješačkih i/ili pješačko-biciklističkih površina, manjih dječjih igrališta, te *trim* staza) bez mogućnosti gradnje visokogradnji.

Prometno rješenje oslanja se na postojeću prometnu mrežu te se planira njezina rekonstrukcija i dogradnja, a kako bi se osigurali propisani minimalni uvjeti kolnih pristupa građevnim česticama sukladno tehničko-sigurnosnim zahtjevima.

Osnovu kolne mreže čini kolno-pješačke ulice IS-1 i IS-2. IS-1 se u nastavku prema jugu, izvan obuhvata plana spaja na državnu cestu D-118, dok IS-2 dio je prometne veze prema centralnom dijelu naselja Korčule. Mreža kolno-pješačkih ulica dopunjena je planiranom mrežom pješačkih staza unutar zaštitnih zelenih površina (prostornih cjelina Z-1, Z-2 i Z-3). Dio prometne mreže predstavlja i parkiralište na IS-3 čime se osigurava dodatni broj parkirnih mjesta prostorne cjeline K-1. Kolno-pješačke ulice IS-4 i IS-5 dio su sekundarne prometne mreže koja proizlazi iz starijih prostorno-planskih rješenja predmetnog prostora. U prvoj fazi realizacije poslovne lokacije dopušta se, uz osiguranje minimalnih tehničkih uvjeta, korištenje površina IS-4 i IS-5 za potrebe interventnog pristupa, a bez realizacije punog planskog profila ulice.

