

Sažetak za javnost

Mogućnost izrade Urbanističkog plana uređenja Krban (u daljnjem tekstu: Plan) određena je Zakonom o prostornom uređenju (NN broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 89/19, 67/23), Prostornim planom uređenja Grada Trogira (Službeni glasnik Grada Trogira 03/06, 07/08, 09/09, 11/09, 05/13, 04/14, 13/20, 28/21- ispravak greške), te Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Krban („Službeni glasnik“ Grada Trogira 23/20) i Odlukom i izmjenama i dopunama Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Krban („Službeni glasnik“ Grada Trogira 11/23)

Razlog za izradu Plana je detaljniji prostorni razvoj prostora mješovite namjene s osnovom prostornog i funkcionalnog rješenja, te uvjetima i oblikovanjem pojedinih prostornih cjelina u svrhu privođenja prostora planiranoj namjeni; zonu treba dovesti do razine koja zadovoljava standarde funkcionalne cjeline s riješenim režimom prometa i prometa u mirovanju, te ostalom nedostajućom komunalnom infrastrukturu, vodeći računa i o postojećim građevinama. Unutar zone ovim Planom potrebno je planirati izgradnju sportske dvorane.

Obuhvat Plana određen je Prostornim planom uređenja Grada Trogira.

Plan se izrađuje u mjerilu 1:1000 na topografsko-katastarskom planu.

Izrada Plana uređenja odvija se u sljedećim fazama:

- I. Prethodni radovi
- II. Prijedlog Plana (javna rasprava)
- III. Nacrt Konačnog prijedloga Plana
- IV. Konačni prijedlog Plana
- V. Završna obrada Plana

Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Prostorni plan uređenja Grada Trogira (Službeni glasnik Grada Trogira 03/06, 07/08, 09/09, 11/09, 05/13, 04/14, 13/20, 28/21- ispravak greške).
- Pravilnik o prostornim planovima (NN 152/23)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98., 39/04, 45/04, ispravak 163/04)
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora

Postupak provedbe javne rasprave te usvajanja Plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23).

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obveza iz Prostornog plana uređenja Grada Trogira. Unutar obuhvata Plana planira se smještaj građevina i sadržaja javne; društvene; poslovne, mješovite-pretežito stambene te stambene namjene. Planira se potpuno prometno i komunalno opremanje prostora obuhvata.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom u grafičkom dijelu Plana, kartografski prikaz 1. *Korištenje i namjena površina*, i to:

- | | |
|--|-----------|
| • Stambena namjena | S1 |
| • Mješovita namjena | M3 |
| • Mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva | Bp |
| • Sportsko-rekreacijska namjena | R2 |
| • Zaštitne zelene površine | Z |
| • Površina infrastrukture | IS |
| • Površina unutarnjih voda | V |

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Na prostoru unutar obuhvata Plana razgraničene su kazete planirane za gradnju, i to:

- | | |
|---|-----------|
| - četiri kazete stambene namjene | S1 |
| - četiri kazete mješovite - pretežito stambene namjena | M3 |
| - jedna kazeta mjesto za punjenje vozila na fosila i alternativana goriva | Bp |
| - jedna kazeta sportsko-rekreacijske namjene | R2 |
| - jedna kazeta zaštitne zelene površine | Z |
| - površina infrastrukturne | IS |
| - površina unutarnjih voda | V |

• Prostorne cjeline stambene namjene oznaka 2.

Ove kazete odnose se na sjeverni i manjim dijelom južni dio prostora unutar obuhvata Plana. Na ovom prostoru planira se gradnja građevina stambene namjene.

Unutar prostorne cjeline 2. dozvoljena je gradnja građevina isključivo stambene namjene, kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zaštitne zelene površine, manje infrastrukturne građevine.

• Prostorne cjeline mješovite namjene oznaka 1.1. i 1.2.

Ove kazete odnose se na južni i jugoistočni dio prostora unutar obuhvata Plana. Na ovom prostoru planira se nova gradnja građevina mješovite namjene.

Unutar prostorne cjeline **1.1. i 1.2.** dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene, te gradnja pomoćnih građevina. (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad i sl.), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zaštitne zelene površine, manje infrastrukturne građevine. Uz primarnu mješovitu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sekundarne namjene: javne i društvene namjene.

Unutar prostornih cjelina **1.1. i 2.** gradnja je moguća prema sljedećim uvjetima:

Građevine tipa A

- maksimalni broj etaža $E = P_o + S + P + P_k$,
- maksimalna visina građevine $V = 7,50$ m,
- minimalna površina građevne čestice iznosi; 500 m² za samostojeće građevine, odnosno 400 m² za dvojne građevine
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi; 0,3 za samostojeće građevine, odnosno 0,35 za dvojne građevine,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi; 1,5 za samostojeće građevine, odnosno 1,75 za dvojne građevine,
- minimalna širina građevne čestice iznosi; 16 m za samostojeće građevine, odnosno 14 m za dvojne građevine,
- minimalna udaljenost građevine od rubova građevne čestice iznosi;
 - 5 m prema regulacijskom pravcu,
 - 10 m prema granici čestice državne ceste,
 - 4 m, prema bočnim granicama građevne čestice
 - 4 m prema stražnjoj granici građevne čestice

Građevine tipa B:

- maksimalni broj etaža $E = P_o + S + P + 1 + P_k$,
- maksimalna visina građevine $V = 10,50$ m,
- minimalna površina građevne čestice iznosi; 500 m² za samostojeće građevine, odnosno 400 m² za dvojne građevine
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi; 0,3 za samostojeće građevine, odnosno 0,35 za dvojne građevine,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi; 1,5 za samostojeće građevine, odnosno 1,75 za dvojne građevine,
- minimalna širina građevne čestice iznosi; 16 m za samostojeće građevine, odnosno 14 m za dvojne građevine,
- minimalna udaljenost građevine od rubova građevne čestice iznosi;
 - 5 m prema regulacijskom pravcu,
 - 10 m prema granici čestice državne ceste,
 - 5 m, prema bočnim granicama građevne čestice
 - 5 m prema stražnjoj granici građevne čestice

Građevine tipa C

- maksimalni broj etaža $E = P_o + S + P + 2 + P_k$,
- maksimalna visina građevine $V = 12,00$ m,
- minimalna površina građevne čestice 600 m²,
- maksimalno koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi; 0,3 za samostojeće građevine, odnosno 0,35 za dvojne građevine,

- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi; 1,5 za samostojeće građevine, odnosno 1,75 za dvojne građevine,
- minimalna tlocrtna bruto veličina građevine iznosi 60 m² za samostojeće građevine, odnosno 50 za dvojne građevine,
- minimalna širina građevne čestice iznosi 18 m,
- minimalna udaljenost građevine od rubova građevne čestice iznosi;
 - 10 m prema granici čestice državne ceste,
 - minimalna udaljenost građevine od rubova građevne čestice iznosi h/2 ali ne manje od 5 m

Unutar prostorne cjeline **1.2.** gradnja je moguća prema sljedećim uvjetima:

Građevine tipa E

- maksimalni broj nadzemnih etaža E=5, maksimalne visine V=16,00 m,
- minimalna površina građevne čestice 800 m²,
- maksimalno koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi; 0,4
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 2,5,
- minimalna tlocrtna bruto površina iznosi 120 m²,
- minimalna širina građevne čestice iznosi 20 m,
- minimalna udaljenost građevine od rubova građevne čestice iznosi h/2 ali ne manje od 5 m.
- udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca prema Rimskom putu iznosi najmanje 10.

• Prostorna cjelina - mjesto za punjenje vozila na fosila i alternativana goriva oznaka 4.

Prostorna cjelina **4.** odnosi se sjeverozapadni dio prostora unutar obuhvata Plana.

Unutar prostorne cjeline **4.** nalazi se postojeća benzinska postaja sa sekundarnim pratećim ugostiteljskim i trgovačkim sadržajima.

Gradnja građevina unutar prostorne cjeline **4.** moguća je prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 1000 m²,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) ograničava se na 40% njezine površine, (Kig =0,4), odnosno minimalno 10% (Kig =0,1) površine građevne čestice,
- visina izgradnje ograničava se na jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže (Po+P+1) te maksimalnu visinu 5,0 m,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) *iznosi* 1,60;
- udaljenost građevine od rubova građevne čestice i regulacijskog pravca prometne površine iznosi minimalno 5,0 m, odnosno 10,0 m prema državnoj cesti
- krovništa mogu biti ravna, kosa ili zaobljena
- vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, funkcijom, i područnom oblikovnom tradicijom, odnosno okolnim već izgrađenim objektima iste ili slične namjene,
- dozvoljeno je građenje isključivo onih građevina čija djelatnost neće ugrožavati okoliš,
- sve građevine moraju biti građene tako da se spriječi izazivanje požara, eksplozije, eko akcidenta,
- neophodna je potpuna komunalna opremljenost lokacije ili područja,
- na građevnoj čestici treba osigurati protupožarni put minimalne širine kolnika 6,0 m te pristup teretnih vozila,

- na građevnoj čestici potrebno je osigurati prostor za parkiranje vozila prema standardu utvrđenom ovim Odredbama,
- minimalno 30% površine građevne čestice treba ozeleniti u formi ukrasnog i visokog zaštitnog zelenila,
- pri planiranju, projektiranju te odabiru tehnologija za djelatnosti što se obavljaju u gospodarskim zonama, uvjetuju se Zakonom propisane sigurnosne mjere te mjere za zaštitu okoliša.

• Prostorna cjelina sportsko-rekreacijske namjene oznaka 3.

Prostorna cjelina 3. odnosi se južni dio prostora unutar obuhvata Plana.

Unutar prostorne cjeline 3. dozvoljena je gradnja i uređenje sportskih centara, sportskih građevina i igrališta: stadioni, sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni), pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti. Kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.), zelene površine, manje infrastrukturne građevine.

Gradnja građevina unutar prostorne cjeline 3. moguća je prema sljedećim uvjetima:

- površina građevne čestice određuje se sukladno normativima za površinu sportskih igrališta,
- maksimalna izgrađenost građevne čestice iznosi $k_{ig}=0,80$, od čega na smještaj pomoćnih i pratećih sadržaja (ugostiteljski, uslužni i sl.) otpada maksimalno 10%,
- maksimalni kig podzemni iznosi $k_{ig}=1,00$,
- maksimalna visina sportske dvorane ili natkrivenog sportskog terena određuje se sukladno normativima za visinu sportskih građevina,
- maksimalna katnost pratećih sadržaja ukoliko se grade kao pomoćna građevina izvan gabarita glavne građevine iznosi $P_0(S)+P+1$, maksimalna visina $h=8,0$ m,
- najmanja udaljenost građevine do rubova građevne čestice iznosi 5,0 m, a od regulacijskog pravca iznosi $h/2$, ali ne manje od 5,0 m,
- na čestici treba osigurati parkiralište, prema normativima iz Plana.

• Prostorna cjelina zaštitne zelene površine – oznaka 5.

Prostrona cjelina 5. odnosi se na središnji i rubni jugoistočni dio prostora unutar obuhvata Plana

Unutar prostorne cjeline 5. moguće je uređenje postojeće zelene površine uz postavu novih elemenata urbane opreme.

Na površinama ove namjene nije moguća gradnja zgrada. Na površinama ove namjene mogu postavljati objekti za zaštitu od požara, komunalni uređaji, građevine infrastrukture (trafostanice i i sl.), pješačke staze. Zaštitne zelene površine mogu se planirati kao pojasevi zelenila koji omeđuju planirane namjene unutar obuhvata. Planom se predviđa uređenje zelenih površina u skladu s prirodnim osobitostima prostora i u svrhu uređenja prostora i zaštite okoliša.

Zelene površine uz prometnice uređuju se kao travnjaci. Prilikom sadnje visoke vegetacije istu treba planirati tako da ne ometa vidljivost u prometu, a posebice preglednost na raskrižjima.

Dijelovi vanjskih prostora oko građevine (posebno prema javnoj površini), uređivat će se kao zelene površine, minimalno 30% površine građevne čestice mora se urediti kao prirodno zelenilo, sadnjom autohtonih vrsta zelenila.

- Površina infrastrukture oznaka IS

Unutar površina infrastrukturnih sustava (oznaka IS) mogu se graditi površine za razvoj prometnih i komunalnih, infrastrukturnih sustava i građevina.

- Površina unutarnjih voda oznaka V

Površina unutarnjih voda je površina vodotoka.

Zaštita prirodnih i ambijentalnih vrijednost

Unutar područja obuhvata Plana nema dijelova prirode zaštićenih posebnim propisima. Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže.

Zaštita kulturno-povijesnih cjelina

Na području obuhvata Plana nalaze se ostaci rimske centurijacije trogirskog Malog polja (antička limitacija zemljišta). Tijekom izvođenja svih zemljanih radova potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ukoliko se pri izvođenju radova naiđe na arheološki nalaz ili nalazište, nadzor će se proširiti u arheološko istraživanje.

Prometna i ulična mreža

Unutar obuhvata Plana planirana je glavna ulica s minimalnom širinom kolnika 5,5 m i obostranim nogostupom, te ostala ulica s minimalnom širinom kolnika od 5,5 m i minimalno jednostranim nogostupom širine 1,6 m. Iznimno, u dovršenom dijelu naselja minimalna širina nogostupa može biti i manja radi prilagodbe uvjetima na terenu ali ne manja od 1,2 m. Eventualno proširenje koridora prometnica neće se smatrati izmjenom ovog Plana.

Prilikom gradnje odnosno rekonstrukcije cesta (prometnih površina) potrebno je obuhvatiti cjelovito rješenje trase sa svom infrastrukturom, javnom rasvjetom i uređenjem pješačkog nogostupa. Sve prometne površine unutar obuhvata Plana na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica, ili su uvjet za formiranje građevne čestice, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogućuje vođenje komunalne infrastrukture, te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica. Prilaz s građevne čestice na prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet. U slučaju kada se građevinska čestica nalazi uz spoj cesta različitog značaja prilaz na česticu obavezno se ostvaruje preko ceste nižeg značaja. U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

Promet u mirovanju

Unutar građevne čestice pojedine namjene treba osigurati prostor za parkiranje vozila.

Pješačke površine

Pješačke površine i šetnice moguće je graditi i oblikovati na površinama svih namjena. Mreža pješačkih puteva sastoji se od nogostupa uz kolnike širine minimalno 1,6 m. Iznimno, u dovršenom dijelu naselja minimalna širina nogostupa može biti i manja radi prilagodbe uvjetima na terenu ali ne manja od 1,2 m.

Zračni promet

Manji (jugoistočni) dio obuhvata Plana nalazi se unutar zone 1 područja oko zračne luke Resnik –Split. Unutar zone 1 za potrebe provedbe zahvata u prostoru potrebno je ishoditi mišljenje nadležnog tijela, utvrđivanje posebnih uvjeta potrebno je za sve građevine, opremu i uređaje bilo koje visine iznad nadmorske visine nižeg praga zračne luke. Nadležno tijelo za izdavanje posebnih uvjeta je Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo.

Komunalna i ostala infrastrukturna mreža

Pošta i elektroničke komunikacije

Planiranje, gradnja, održavanje, razvoj i korištenje elektroničke komunikacijske infrastrukture od interesa je za Republiku Hrvatsku. Planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture mora biti usklađeno s važećim propisima:

- Zakon o elektroničkim komunikacijama,
- Pravilnik o tehničkim uvjetima za kablsku kanalizaciju,
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine,
- Pravilnik o svjetlovodnim distribucijskim mrežama

Elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javnih komunikacijskih usluga može biti planirana:

- putem elektroničkih komunikacijskih vodova
- putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova.

Unutar obuhvata Plana prikazane su trase elektroničke komunikacijske infrastrukture za postavljanje nepokretne zemaljske mreže. Planom se omogućava postava eventualno potrebnih građevina (male zgrade, vanjski kabinet-ormarić za smještaj telekomunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže.

Vodoopskrba

Opskrba unutar obuhvata Plana ostvaruje se preko regionalnog vodoopskrbnog sustava na potezu Solin - Kaštela - Trogir - Seget, vezano uz izvorište rijeke Jadro (postojeći sustav na kojemu se u sklopu projekta "Eko-Kaštelanski zaljev" realizira povećanje kapaciteta) čime će se u budućnosti osigurati dodatne količine vode. Vodoopskrbna mreža sa svim pratećim elementima u pravilu se izvodi kroz prometnice. Nije dozvoljeno projektiranje i građenje vodoopskrbne mreže na način kojim bi se štetilo građenju građevina na građevnim česticama (dijagonalno i sl.) kako bi se spriječilo eventualno naknadno izmještanje uvjetovano gradnjom planirane građevine.

Odvodnja

Za područje Grada Trogira određen je razdjelni sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda za pojedina naselja i područja. Otpadne vode se preko Sustava odvodnje, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda aglomeracije Kaštela-Trogir usmjeravaju (putem tlačnih i gravitacijskih cjevovoda) prema planiranom mehaničko-biološkom uređaju za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji Kanalizacija se u pravilu izvodi kroz prometnice, odnosno priključni spojevi građevina kroz pristupne puteve. Sve građevine na kanalizacijskoj mreži izvode se sukladno propisima kojima je regulirano projektiranje i izgradnja ovih građevina.

Divulje, te pomorskim cjevovodom vode do otoka Čiovo, koji prolaze hidrotehničkim tunelom do njegove južne obale, gdje se na lokaciji Orlice preko podmorskog ispusta pročišćene otpadne vode upuštaju u akvatorij.

Uređenje voda i zaštita vodnog režima

Na području obuhvata Plana se nalazi obuhvat kanal 'C' u koji se sljevaju oborinske vode istočnog dijela grada Trogira, spojne prometnice mostu Čiovo, kao i pribrežne sljevne vode u slivu bujice Krban iznad obilaznice grada Trogira. Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotoka i oborinskih odvodnih kanala, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, će se provoditi izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.

Elektroopskrba

Planirana elektroenergetska mreža na području obuhvata Plana vezati će se na elektroenergetski sustav Grada Trogira. Za napajanje električnom energijom područja obuhvata Plana potrebno je izgraditi sljedeće:

1. trafostanicu 20(10)/0,4kV,
2. KB 20 kV rasplet
3. javnu rasvjetu.

Ukoliko se ukaže potreba za gradnjom dodatnih trafostanica, navedene se mogu graditi unutar svih namjena. Planirane transformatorske stanice gradit će se kao samostojeće građevine. Ukoliko postoji mogućnost sve nove 20(10)/0,4 kV trafostanice izvesti kao tip KTS, MTS, DTS, VTS.

Javna rasvjeta

Instalacije javne rasvjete u pravilu se izvode postojećim odnosno planiranim nogostupom uz prometnice.

Plinoopskrba

Razvitak magistralnih plinovoda planiran je u okviru "Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske" i Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije, gdje je konceptualno postavljena mreža obalnog plinskog sustava 50 / 75 bara s jednim od ishodišta u Splitu, putem cjevovoda Ø 500 mm i mjerno-redukcijskom stanicom (MRS) za područje Trogira. Iz MRS TROGIR predviđena je opskrba plinom potrošača na području grada Trogira i susjednih općina srednje tlačnom plinskom mrežom max. radnog tlaka 4 bar pretlaka.

Obnovljivi izvori energije

Unutar obuhvata Plana moguće je planirati energetske sustave temeljene na obnovljivim izvorima energije. Na građevnim česticama moguće je postavljanje sunčanih ćelija uz građevinu ili na krov građevine kao i korištenje energije iz drugih obnovljivih izvora. Sunčanu energije i druge obnovljive izvore energije moguće je koristiti u komunalnoj infrastrukturi npr. za solarnu javnu rasvjetu.