

Uvod

Mogućnost izrade izradu Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone "Sveti Križ" (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 Općine Grada Trogira (Službeni glasnik Grada Trogira broj: 03/06,07/08, 09/09, 11/09, 05/13, 04/14, 13/20, 28/21), te Odlukom o izradi .

Sukladno članku 236. Zakona o prostornom uređenju (NN 155/2025), postupci izrade i donošenja prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna započeti do 31. prosinca 2023. prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.) dovršit će se sukladno odredbama toga Zakona.

Obuhvat Plana je određen Odlukom o izradi Plana sukladno Prostornom planu uređenja Grada Trogira (Službeni glasnik Grada Trogira broj: 03/06,07/08, 09/09, 11/09, 05/13, 04/14, 13/20, 28/21).

Plan se izrađuje u mjerilu 1:1000 na topografsko-katastarskom planu koji je izrađen za potrebe ovih Izmjena i dopuna Plana.

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 i 67/23)
- Prostornim planom uređenja Grada Trogira (Službeni glasnik Grada Trogira broj: 03/06,07/08, 09/09, 11/09, 05/13, 04/14, 13/20, 28/21),
- 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 i 67/23).

1. POLAZIŠTA

Prostor unutar obuhvata plana je većim dijelom izgrađen, unutar obuhvata nalaze se tri hotela, a plaža je uređena i izgrađeni su preteći ugostiteljski objekti. Prostor je infrastrukturno opremljen. donošenjem izmjena i dopuna PPUG Trogir iz 2020. godine planirana je izgradnja i uređenje kampa na dijelu zone te je potrebno odrediti uvjete korištenja i uređenja prostora.

Razlozi za izradu i donošenje Plana su:

- usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju
- usklađenje s Izmjenama i dopuna PPUG Trogira iz 2020.g
- manje korekcije prometne mreže kako bi sve čestice imale pristup na prometnu površinu
- manje izmjene u cilju jednostavnije i nedvosmislene provedbe plana

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Cilj plana je razvoj zone ugostiteljsko-turističke namjene i poboljšanje turističke ponude Grada.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. 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 ugostiteljsko turističke i sportsko rekreacijske namjene te uređenje javnih zelenih i infrastrukturnih površina.

Planira se potpuno prometno i komunalno opremanje prostora obuhvata.

Plan je usklađen s pojmovnikom prostornog uređenja navedenom u Pravilniku o prostornim planovima (NN 152/23).

Plan je usklađen sa zahtjevima javno pravnih tijela.

Sukladno Prostornom planu uređenja Grada Trogira, zona „Sveti Križ“ uređuje se prema sljedećim uvjetima:

- maksimalni kapacitet zone Sveti Križ - Mastrinka iznosi 600 kreveta,
- građevine namjene hotel (T1) mogu biti maksimalne katnosti Po+S+Pr+2 i maksimalne visine 12,00 m i moraju se smještajno i gabaritno uklopiti u oblike i mjerila prirodnog ambijenta i šireg urbaniteta, max.Kig =0,3
- na površinama kampa, smještajne jedinice i prateći sadržaji moraju biti udaljeni najmanje 25 metara od obalne crte, građevine za smještaj pratećih sadržaja uz kamp mogu biti maksimalne katnosti Po+Pr maksimalne visine 5,0m ili Pr+1 i

maksimalne visine 6,0 m, mještajne jedinice ne mogu biti povezane s tlom na čvrsti način. max., Kig =0,1

- najmanja udaljenost građevine do rubova građevne čestice iznosi 5,0 m, a najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca h/2, ali ne manje od 5,0 m,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo;
- smještajne građevine s pripadajućim zemljištem planiraju se izvan postojećih javnih površina uz obalu;
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina;
- potrebno je osigurati slobodan i nesmetan javni pristup i prolaz uz obalu;
- obalu je potrebno urediti na načina da se osigura prostor za plaže, privez za plovila, sa stazama i prilazom obali;
- parkiranje vozila je potrebno riješiti unutar zone
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim priključkom na zasebni uređaj za pročišćavanje otpadnih voda do izgradnje javnog sustava odvodnje.

3.2. Osnovna namjena prostora

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu M 1:1000 i to:

NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)
ugostiteljsko-turistička	T1	2,35
ugostiteljsko-turistička: prateći sadržaji	T4	0,17
uređena plaža	R3-1	0,15 (kopno) 0,26 (more)
rekreacija	R3-2	0,06
javne zelene površine	Z1	0,09
infrastrukturne površine:		0,06
- crpna stanica	IS	
- trafostanica	TS	
prometne površine		0,65
UKUPNO		3,81

3.3. Način korištenja i uređenja površina

Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene T1 dopuštena je gradnja ugostiteljsko turističkih smještajnih građevina s pratećim ugostiteljskim, zabavnim, rekreacijskim, trgovačkim i ostalim uslužnim sadržajima.

Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene T3 dopuštena je gradnja kampa.

Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene T4 dopuštena je gradnja ugostiteljskih, zabavnih, rekreacijskih, trgovačkih i ostalih uslužnih sadržaja.

Javne zelene površine, formiraju se ovim Planom na kontaktu državne ceste sa zonom hotela T1, južno od samostanskog sklopa s grobljem. Formiranje javne zelene površine s južne i zapadne strane tog zaštićenog spomenika kulturne baštine, osim osiguranja

digniteta zatečene namjene ima i funkciju vizualne barijere i formiranje prirodne-zelene pozadine u doživljaju i slici zaštićenog sklopa s mora, kao i s kopna od Pantane do Trogira.

3.4. Komunalna i ostala infrastrukturna mreža

3.4.1. Promet

Prometna mreža plana sastoji se od središnje longitudinalne dužobalne prometnice – osi 1 (državna cesta D126 Trogir- Arbanija- Slatine) koja se proteže duž cijelog obuhvata Plana, poprečne ceste - osi 2 (županijska cesta Ž6136, na dionici od D126- Žedno- Okrug Donji), te kolno-pješačkog poprečnog odvojka (os 3).

Pri planiranju trase ceste D126 korišten je Idejni projekt rekonstrukcije D126; Jolos d.o.o. Split 2026.

3.4.2. Komunalna i ostala infrastrukturna mreža

Komunalna infrastrukturna mreža (elektroenergetika, vodoopskrba i mreža za odvodnju otpadnih voda) prikazana u kartografskom dijelu Plana definirana je orijentacijskom trasom kabela i vodova položenih u prometnicama (dijelom kroz prostorne jedinice uz utvrđivanje služnosti za polaganje istih), te odredbama Plana.

Položaj istih se može prilagoditi u postupku ishođenja lokacijske dozvole akta za gradnju, kroz koordinaciju komunalnih instalacija u idejnom projektu, te se neće smatrati izmjenom Plana.

3.5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.5.1. Uvjeti i način gradnje

Unutar obuhvata Plana formirane su 3 prostorne cjeline (A, B, C) ugostiteljsko- turističke namjene, koje su podijeljene na prostorne jedinice.

Prostorne jedinice prikazane na u kartografskom prikazu elaborata Plana broj 4 „Načini i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000, načelno predstavljaju građevnu česticu. Dozvoljena je i drugačija parcelacija uz ispunjavanje uvjeta propisanih odredbama Plana.

Prostorna jedinica A1 namijenjena je za smještaj jednog ili više hotela i depandansa s najmanje 4 zvjezdice.

Prostorna jedinica A3 namijenjena je za izgradnju kampa.

Prostorna jedinica A4 namijenjena je za smještaj hotela i depandansa s najmanje 4 zvjezdice.

Prostorna jedinica B1 namijenjena je za smještaj hotela i depandansa s najmanje 4 zvjezdice.

Prostorna jedinica B2 namijenjena je za smještaj zgrade s turističkim apartmanima s najmanje 4 zvjezdice.

Prostorna jedinica B3 namijenjena je za izgradnju ugostiteljsko-turističke građevine – manjeg kapaciteta i specifične tipologije, mogućnost izgradnje vile s maksimalnim kapacitetom određenim planom).

Prostorna jedinica C1 namijenjena je za izgradnju ugostiteljsko-turističkih sadržaja, uz mogućnost tretmana planirane građevine kao dependanse postojećeg hotela Sveti Križ.

Prostorna jedinica C2 Namijenjena je za rekreaciju na otvorenom bez čvrste nadzemne izgradnje, a u funkciji dopune sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene južno od ceste (manji otvoreni bazen, terasa, sunčalište i sl.

Prostorna jedinica C3 namijenjena je za ugostiteljsko-turističku namjenu-izgradnju pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke zone:-pružanje usluga pića i prehrane u neposrednoj blizini plaže, u prostoru za koji se osim zadržavanja postojećeg vrijednog zelenila , planiraju dodatni hortikulturni zahvati.

Prostorna jedinica C4 namijenjena je za ugostiteljsko-turističku namjenu-izgradnju pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke zone:-pružanje usluga pića i prehrane u neposrednoj blizini plaže, u prostoru za koji se osim zadržavanja postojećeg vrijednog zelenila, planiraju dodatni hortikulturni zahvati.

3.5.2 Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih ambijentalnih cjelina

Oblikovanjem građevina treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikroczeline turističke zone, a posebno u odnosu na neposrednu blizinu samostanskog kompleksa Sveti Križ. Odgovarajuće valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije formiranjem terasastih površina, uz zadržavanje kvalitetnog visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta. Interpolacija zelenih volumena u plohe terasa negradivog dijela čestice ima za cilj uklapanje kompleksa u sliku okruženja s izgradnjom u pejzažu.

3.6. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Mjere zaštite od potresa

Protupotresno projektiranje kao i građenje građevina treba provoditi sukladno zakonskim propisima. Prilikom projektiranja u obzir se moraju uzeti pravila propisana EN 1998, Eurokod 8:

Mjere zaštite od požara

Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku, a u dijelu posebnih propisa gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se priznate metode proračuna i modela. Posebnu pozornost obratiti na:

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 142/03).
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN 29/13, 87/15),
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).
- Trgovačke sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama; austrijskom normom TRVB N 138 Prodajna mjesta građevinska zaštita od požara) ili američkom normom NFPA 101
- Garaže projektirati prema OIB-Smjernice 2.2 Protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama, 2019. odnosno NFPA 88A 2019. ukoliko objekt projektira po NFPA.

- Športske dvorane projektirati u skladu s američkom normom NFPA 101 -
- Obrazovne ustanove projektirati u skladu s američkom normom NFPA 101
- Sustav prikupljanja i pročišćavanja otpadnih voda projektirati prema NFPA 820 3.

Za potrebe gašenja požara u hidrantskoj mreži treba, ovisno o broju stanovnika, osigurati potrebnu količinu vode i odgovarajućeg tlaka. Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža, ukoliko ne postoji treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno propisima.

Mjere zaštite od velikih nesreća

Mjere zaštite od velikih nesreća potrebno je provoditi u skladu sa sljedećim posebnim propisima i dokumentima:

- Zakon o sustavu civilne zaštite (NN 82/15)
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86)
- Pravilnik o nositeljima, sadržaju i postupcima izrade planskih dokumenata u civilnoj zaštiti te načinu informiranja javnosti u postupku njihovog donošenja (NN 49/17)
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima sustava javnog uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16)
- Uredba o sprječavanju velikih nesreća koje uključuju opasne tvari (NN 44/14, 31/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25) i Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15)
- Procjene rizika od velikih nesreća za područje Grada Trogira