

I. OBRAZLOŽENJE

Uvod

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), Prostornog plana uređenja Općine Marina (Službeni glasnik Općine Marina 05/02, 07/07, 02/12, 03/15 i 20/17) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Marina (Službeni glasnik Općine Marina 05/19) započela je izrada Urbanističkog plana uređenja naselja Marina (u daljnjem tekstu: Plan).

Granice obuhvata Plana određene su Prostornim planom uređenja Općine Marina. Područje obuhvata Plana obuhvaća centralni dio naselja Marina.

Za naselje Marina izrađen je 2008.g. urbanistički plan uređenja. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Marina iz 2012.g. izmijenjen je obuhvat predmetnog Plana, uvedena nova nomenklatura i tipovi građevina, te su izmijenjeni uvjeti gradnje. S obzirom da se obuhvat UPU-a iz 2008.g. preklapao s obuhvatima Detaljnog plana uređenja obalnog pojasa naselja Marina (Službeni glasnik Općine Marine 27/11), Urbanističkog plana uređenja „Dobrečevo“ (Službeni glasnik Općine Marine 11/13) i Urbanističkog plana uređenja „Tunjara“ (Službeni glasnik Općine Marine 32/14), na području njihova obuhvata primjenjuju se navedeni planovi. U periodu od izrade UPU-a stupio je na snagu Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama čijom provedbom su postavljeni novi parametri u prostoru. Zbog svega navedenog UPU naselja Marina iz 2008.g. stavljen je izvan snage (Službeni glasnik Općine Marine 27/19) i pristupilo se izradi novog urbanističkog plana uređenja u zasebnom postupku.

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 i 98/19)
- 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 (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja Marina u prostoru Općine

Općina Marina zauzima dio priobalnog i zaobalnog pojasa na zapadnom rubu Županije splitsko-dalmatinske. Ima površinu od 108,80 km² (10.880 ha) što čini 2,41% površine Splitsko-dalmatinske županije (4.511 km²). Na području Općine Marina prema popisu stanovništava iz 2011.g. živi 4.595 stanovnika što čini 1,01% stanovništva Splitsko-dalmatinske županije (454.798).

Na području Općine Marina od 1997.g. postoji 15 naselja, a to su: Marina, Blizna Donja, Blizna Gornja, Dograde, Gustirna, Mitlo, Najevi, Poljica, Pozorac, Rastovac, Sevid, Svinca, Vinišće, Vinovac i Vrsine. Naknadno su osnovana dva nova naselja: Sevid na Moru (iz dijela naselja Sevid) i Ljubljeva (iz dijela naselja Vinišće). S gustoćom naseljenosti od 42,23 st/km² spada u rjeđe naseljene jedinice lokalne samouprave na području Splitsko-dalmatinske županije (100,82 st/km²).

Na zapadu i sjeveru Općina Marina graniči sa Šibensko-Kninskom Županijom, na jugu i istoku s Općinom Seget i Gradom Trogirom, a na jugozapadu svojim obalnim morem zauzima dio državnog graničnog područja.

Za općinu Marina karakteristično je da ima razvedenu obalu sa dubokim i zaklonjenim Marinskim zaljevom, te uvalama Vinišće i Stari Trogir, nizom manjih uvala i nekoliko manjih nenaseljenih otoka (Arkandjel, Kraljevac, Kluda, Murvica, Mirara, Veli i Mali Kosmač, Vela i Mala Mulja).

Prostor Općine ima niz prirodnih pogodnosti i komparativnih prednosti za razvitak turizma, s posebnim naglaskom na nautički turizam u obalnom dijelu. Uz klimatske pogodnosti i smještaj u kontaktu s morem tu je i državna cesta D8, kao i drugi infrastrukturni sustavi. Posebno je istaknuta uloga ceste D8 - Jadranske magistrale koja je pridonijela uzdužnom povezivanju šireg prostora priobalja (uz magistralu razvio se i jedan dio naselja Marina).

U prirodnim okolnostima i načinu gospodarenja koji im se kroz dugo povijesno razdoblje maksimalno prilagođavao, razvila se prostorna organizacija koja karakterizira ovo područje, sa starim jezgrama ruralnih naselja uz poljoprivredne površine u zaobalju, te utvrđenom jezgrom naselja Marina na dnu zaljeva i ribarskim naseljem Vinišće uz more. Nakon prolaska Jadranske magistrale i intenzivnog mehaničkog rasta splitskog metropolitanskog područja ovo područje postaje aktivno za izgradnju kuća za odmor na obalnom dijelu. Kuće za odmor su zauzele dijelove obale Poljica i Marine, te Vinišća, ali i planirane turističke zone na području Sevida. Istodobno se broj stalnih stanovnika Općine smanjivao u svim naseljima osim u Marini.

Područje Općine ima općenito slabo razvijen reljef. Kopneni dio je blago brežuljkast s nizovima humova, uvala i ponikava. Najviši vrh je Boraja (675 mnm) u sjevernom dijelu Općine što ujedno čini i reljefnu energiju područja. Izraženi su fenomeni kraškog terena te razvedenost obale izrazita. Područje pripada VII potresnoj zoni po

Mercalijevoj ljestvici, te seizmički relativno stabilan. Najveći dio kopna i otoci građeni su od vodopropusnih karbonatnih stijena, pretežno vapnenaca, koji su izrazito vodopropusni, te dolomita. Zato unatoč relativno obilnim padavinama na području općine nema površinskih voda.

Općina Marina pripada zoni mediteranske klime «jadranskog tipa» (semiaridni tip klime) čija su obilježja vruća i suha ljeta te blage i vlažne zime s velikim brojem sunčanih sati (oko 2.600) te vrlo izraženom vjetrovitošću. Utjecaj juga je jači nego utjecaj bure. Temperaturni režim je usko povezan sa bogatom insolacijom te utjecajem mora koje je u svim godišnjim dobima osim ljeta toplije od zraka. Oborinski režim ima sve karakteristike maitimnog mediteranskog tipa klime koji se ističe po tome što u zimskoj polovici godine (jesen-zima) padne gotovo 2/3 oborina tako da ljetni dio godine oskudijeva kišom što izaziva česte ljetne suše. Količina oborina raste s nadmorskom visinom i udaljenošću od mora.

Najveći dio područja općine spada u bonitetne klase od III-V. Proizvodne sposobnosti su umanjene radi pomanjkanja vlage u ljetnim mjesecima i mogle bi se povećati navodnjavanjem. Najvažnije površine za razvitak poljoprivrede su veća uvala kod Gustirne i manja udolina u zapadnom zaleđu Marine. Prirodna šumska vegetacija je jako degradirana i pretvorena u šikarske oblike. Postojeće šume imaju lošu kvalitetu biljnog pokrova. Jedina gospodarska šumska površina je u području Blizine Gornje.

Cijelu južnu granicu općine čini obalno more. Obala je pretežno blago nagnuta, mjestimične su prirodne plaže od pijeska i sitnog šljunka. Obala i obalno more su resursi gospodarskog razvoja općine, čiji je temeljni sektor turizam. Morske struje idu u glavnom u smjeru zapada. Budući da je turizam okosnica razvoja općine, čistoća mora je neophodni uvjet razvoja područja. S toga se rješavanje kanalizacijskog sustava u obalnom dijelu ostavlja kao imperativ.

Naselje Marina, smješteno je uz duboki i zaklonjeni Marinski zaljev, ima ukupnu površinu od 1,38 km² (137,84 ha) što čini 1,27 % površine Općine (građevinska područja naselja).

Od ukupnog broja stanovnika na području Općine (4.595) u naselju Marina živi 1.117 stanovnika što čini 24,3% stanovništva područja općine. Gustoća naseljenosti naselja Marina iznosi 8,10 st/ha.

Nadmorska visina na području naselja Marina kreće se od obalnog pojasa do 77 mnm što prosječno iznosi 38 mnm, a reljefna energija iznosi 77 m.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Urbano područje naselja Marina (obuhvat Plana) nije cjelina u smislu funkcionalnih i socio-ekonomskih kriterija te je cjelovito razmatranje stanja i procesa u prostoru nužno sagledavati na nivou Općine Marina pa i šire (blizina Splita i Trogira).

Unutar prostora obuhvata Plana je povijesni centar naselja Marina te dijelovi naselja koji pretežno sa građevinama centra čine urbanu cjelinu. Veći dio obuhvata Plana izgrađen je individualnim stambenim građevinama (mješovite namjene – turistička djelatnost). Naseljem dominira kula – Kaštel iz XVI st. te luka nautičkog turizma u dnu zaljeva (izvan obuhvata Plana).

Naselje je državnom cestom D8 (Jadranska magistrala) podijeljeno na sjeverni i južni dio. Oba dijela uzdižu se od obalnog ruba mora u smjeru sjevera, odnosno juga. Upravo konfiguracija terena te vlasništvo zemljišta (građevinsko područje) predstavlja najveći problem za prometno odnosno komunalno opremanje neizgrađenog dijela naselja, a djelomično i izgrađenog (neprijemljivi profili prometnica-ulične mreže).

Državna cesta D8 dijeli naselje na dva dijela i odvaja prostor plaže od naselja, te predstavlja ograničavajući faktor za nesmetani razvoj naselja.

Sam razvoj naselja neophodno mora pratiti i razvoj društvenih djelatnosti odnosno izgradnja objekata javne namjene. U naselju Marine od objekata društvene djelatnosti postoji:

- zgrada Općine (uprava)
- dječji vrtić
- zdravstvena stanica s ambulantom primarne zdravstvene zaštite i stomatološkom ambulantom
- osnovna škola uz koju je osiguran prostor za izgradnju školske sportske dvorane s pratećim sadržajima (vanjski tereni).

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Urbanističkim planom uređenja naselja Marina obuhvaćena su građevinska područja naselja koja su se razvila oko marinskog zaljeva i uz državnu cestu D8 – Jadransku magistralu ukupne površine 96,34 ha. Naselje Marina ima niz prirodnih pogodnosti i komparativnih prednosti za razvitak turizma, a posebno nautičkog (duboki i zaklonjeni zaljev). Klimatske pogodnosti, položaj uz samo more (duga - razvedena obala) te prometni položaj (državna cesta D8 Šibenik – Split) najznačajnije su prostorno razvojne i resursne značajke za razvoj naselja Marina.

Ovaj Plan u odabiru prostorno-razvojne strukture te postavi korištenja i namjene površina u razmatranje uzima i šire područje odnosno blizinu gradova Trogir i županijskog središta Split (jedno od četiri temeljna razvojna središta Republike Hrvatske).

Ovaj Plan bi trebao realno procijeniti sve zahvate potrebne za uređenje i opremanje građevinskog zemljišta. Posebno je pitanje uređenja i opremanja osjetljivo kod objekata sekundarnog stanovanja, koji opterećuju infrastrukturu samo u kratkom periodu, te zahtijevaju izgradnju kapaciteta koji se ne koriste ravnomjerno kroz godinu.

U okviru područja obuhvata Plana definirat će se i područje namijenjeno za zonu sporta i rekreacije koja se nalazi na zapadnom dijelu obuhvata Plana neposredno uz državnu cestu D8.

Plan će posebno akceptirati i valorizirati prirodnu baštinu i krajobrazne vrijednosti područja unutar obuhvata Plana te dijelove naselja Marina kao kulturnu baštinu. Naselje Marina je zaštićeno kao spomenik urbano-ruralnog graditeljstva, a ima i pojedinačne arheološke lokalitete i registrirane pojedinačne spomenike kulture.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Promet

Na području obuhvata Plana većina ulica i prometnih površina ne odgovara osnovnim uvjetima sigurnom odvijanja prometa.

Ovo se odnosi na osnovne elemente opremljenosti prometnica, što podrazumijeva minimalnu širinu kolnika za nesmetan dvosmjerni promet vozila, minimalnu širinu nogostupa za kretanje pješaka te osnovne uvjete osvjetljenosti i površinske odvodnje prometnih površina.

Prostorni plan uređenja općine Marina predviđa da će u planskom razdoblju cestovni promet i nadalje imati prioritetnu ulogu u povezivanju prostora općine Marina sa širim područjem Županije i Države.

Za razvoj naselja Marina od cestovnih pravaca od posebne je važnosti postojeća državna cesta D8, te županijske ceste Ž6130 Blizina Donja – Mitlo – Gustirna – Marina (D8) i Ž6135 Marina (D8) – Vinišće. Dio ceste Ž6135 koji trenutno prolazi kroz naselje Marina planira se izmjestiti prema zapadu, izvan obuhvata naselja. Planirana je nova državna cesta (zaobilaznica) preko Vinovca, koja bi trebala spojiti Primošten, Rogoznicu i Marinu na autocestu A1 u čvoru Vrpolje.

Poboljšanje prometne povezanosti naselja s postojećom i planiranom prometnom mrežom Općine i Županije od iste je važnosti kao i izgradnja novih ulica u naselju kao pretpostavke za mogućnost gradnje na neizgrađenim dijelovima naselja.

Komunalna infrastruktura

Na cijelom području Općine Marina ne postoji izgrađena kanalizacijska mreža, a problem dispozicije otpadnih voda se rješava putem uglavnom propusnih tzv. septičkih jama. Dijelovi naselja uz more imaju kraće obalne ispuste pojedinih objekata ili grupa objekata.

Sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda

Na području općine Marina usvojen je razdjelni sustav kanalizacije što podrazumijeva da će se sve kućanske otpadne vode, putem zatvorenih kanala i posredstvom crpnih stanica, sakupiti na uređaju za pročišćavanje, a oborinske vode putem zatvorenih kanala ili rigola, i otvorenih kanala, direktno ispuštati u vododerine ili more uz eventualno potrebno prethodno pročišćavanje.

Za lokaciju uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i ispusta pročišćene vode predviđeno je više varijantnih rješenja, a konačno rešenje će se donijeti nakon detaljnije tehničko-ekonomske analize svih varijanti. Predviđena varijantna rješenja su:

- izgradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda 3. stupnja pročišćavanja u Marinskom polju
- spoj na planirani pročištač i podmorski ispust u Marinskom zaljevu na način da se omogući visoki stupanj pročišćavanja
- podmorskim prijelazom (sifonom) od Stipan Jaza na suprotnu obalu Marinskog zaljeva i planirani pročištač s podmorskim ispustom
- spoj na kanalizacijski sustav Kaštela-Trogir (EKO kaštelanski zaljev).

Vodoopskrba

Vodoopskrba naselja Marina rješava se s dva vodoopskrbna sustava iz izvorišta Rimski bunar u Gustirni i izvorišta Dolac u Marini. Također se radi poboljšanja vodoopskrbe planira i povezivanje s vodoopskrbnim sustavom iz područja Šibenika i Općine Seget.

Problem vodoopskrbe predstavlja količina i kvaliteta vode. Budući da je dno vodocrpilišta vrlo blizu razini mora, većim crpljenjem posebno u toku ljetnih mjeseci dolazi do zaslanjenja vode.

Elektroopskrba

Elektroenergetsku mrežu kako na području Općine Marina tako i u naselju Marina čine objekti napona 35, 10(20) i 0,4 kV. Svi izgrađeni elektroenergetski objekti su u funkciji distribucije električne energije i nema objekata za proizvodnju električne energije.

Potrošači su priključeni na mrežu 0,4 kV. Mreža 10 kV se napaja iz TS 35/10 kV Marina.

Nadzemnu mrežu 10 kV čine dalekovodi na drvenim stupovima, s vodičima Al/Fe 25/4 mm². Jedino je DV 10 kV MARINA – VRSINE izveden s vodičima Al/Fe 50/8 mm². Navedeni presjeci vodiča, odnosno prijenosna moć dalekovoda, zadovoljavaju uvjete, uz sadašnju izgrađenost i opterećenje mreže. Međutim, za daljnju izgradnju te povećanje potrošnje i vršnog opterećenja potrebno je povećati presjek vodiča na većini dalekovoda.

Na ovom području je izražen utjecaj posolice, što za posljedicu ima česte prekide i kvarove na nadzemnim vodovima.

TS 35/10 kV Marina napaja se radijalno, preko DV 35 kV TROGIR – MARINA, a u slučaju kvara ili radova na navedenom dalekovodu čitavo područje ostaje bez napajanja električnom energijom. Isto tako, prekid je neizbježan i u slučaju kvara ili revizije transformatora 35/10 kV, jer ni on nema rezerve.

Lošoj općoj ocjeni kvalitete i pouzdanosti napajanja električnom energijom, osim čestih prekida i kvarova, doprinose veliki padovi napona u niskonaponskoj mreži, kao posljedica nedovoljnog broja trafostanica 10/0,4 kV i dugačkih izvoda niskog napona.

Elektroničke komunikacije

Područje obuhvata Plana ima djelomično izgrađenu kablsku elektroničku komunikacijsku mrežu (nepokretna zemaljska mreža). Kablaska EKI mreža provedena je kroz glavne prometne površine unutra obuhvata.

Unutar obuhvata Plana postavljene su bazne stanice za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova.

Postupanje s otpadom

Program zbrinjavanja i gospodarenja komunalnim otpadom Županije Splitsko-dalmatinske predviđa realizaciju županijskog centra za gospodarenje otpadom. Do tog roka će se koristiti postojeća odlagališta. Komunalni otpad sa područja Općine Marina odlaže se na odlagalište Karepovac u Splitu i odlagalište Plano u Trogiru.

Groblja

U obuhvatu Urbanističkog plana uređenja naselja Marina nalazi se postojeće groblje sa Župnom crkvom Sv. Jakova. Za potrebe ukopa predviđa se proširenje groblja.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Jedan od elemenata koncepta održivog razvoja je uvažavanje zatečenih vrijednosti, prihvatnog kapaciteta prostora i okoliša koji uključuje i zaštitu identiteta krajolika i drugih prirodnih vrijednosti i posebnosti. U daljnjem razvoju ne smiju se stoga dovesti u opasnost prirodne, ambijentalne i druge vrijednosti prostora, pa će se u tom smislu za područje naselja Marina u okviru poglavlja 2. Ciljevi prostornog uređenja odrediti isti.

Unutar obuhvata Plana nema prirodnih vrijednosti zaštićenih temeljem Zakona o zaštiti prirode. Obuhvat Plana dijelom se nalazi unutar obuhvata područja ekološke mreže, i to:

- područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove (POVS) oznake HR2001363 Zaleđe Trogira
- područje očuvanja značajno za ptice (POP) oznake HR1000027 Mosor, Kozjak, Trogirska zagora

Unutar obuhvata Plana nalaze se sljedeća zaštićena kulturna dobra:

Broj registra	Naselje	Naziv	Vrsta
Z-4563	Marina	Kula	NEP(P)
Z-4900	Marina	Crkva sv. Ivana Krstitelja s ostacima Citadele	NEP(P)
Z-5051	Marina	Kulturno-povijesna cjelina	NEP(C)

- **urbanistička cjelina naselja Marina** U središtu naselja, a izvorno u moru sagrađena je biskupska obrambena kula koja je bila pokretnim mostom povezana s utvrdom Citadelom i činila je središnji dio ruralnog naselja koje se formiralo oko utvrde Citadele, te je peterostranim obrambenim zidovima koji su završavali u moru bilo zaštićeno od turskih napada. Obrambene zidine imale su i na istoku i zapadu ulaz u naselje, koje se do današnjih dana nije sačuvalo u materijalnom obliku, već samo kao toponimi Vela vrata i Mala vrata. Na položaju gdje su obrambene zidine mijenjale smjer bile su sagrađene obrambene kule, kvadratične kamene građevine s puškarnicama i drvenom međukatnom konstrukcijom. Danas je najbolje sačuvana jugoistočna obrambena kula, dok je jugozapadna očuvana samo u tragovima. Iako veoma devastirani, obrambeni zidovi su dijelom sačuvani do danas, a uz neke su u kasnijem razdoblju kada je minula ratna opasnost dograđivane stambene kuće. Općenito je zaštićena ruralna cjelina naselja veoma devastirana neprimjerenim održavanjem izvorne arhitekture kao i velikim valom neadekvatne stambene izgradnje, kada su velikim dijelom i uništeni obrambeni zidovi.

- **Župna crkva Sv. Jakova u Marini** Nalazi se jugozapadno od obrambenog prstena povijesnog naselja i ima funkciju župne crkve. To je jednobrodna građevina izvorno građena u renesansnom slogu, a naknadno je proširivana dogradnjom kapela prema jugu i sjeveru. Kameni oltar u unutrašnjosti crkve izradio je u 18. st. Majstor Pietro Cavalieri. Inventar crkve iscrpno je opisan u vizitaciji trogirskog biskupa Didaka Manole iz 1760. g. Još u 18. st. Obavljali su se ukopi unutar crkve, a kasnije je oko crkve formirano groblje, uređeno krajem 19. stoljeća koje postoji i danas.

- **Crkva Sv. Ivana i utvrda Citadela, Marina** Utvrda Citadela počinje se graditi oko 1500. godine, inicijativom trogirskog biskupa Frane Marcella, koji je na ovom prostoru imao posjede. Utvrda je sa biskupskom kulom činila jedinstveni obrambeni sklop. Utvrda se sastojala od obrambenih zidova pravokutnog tlocrta koji su završavali merlaturama, a na uglovima su imali kule. Sjeverno je pročelje oplakivalo more, a na zapadnom su zidu bila utvrđena glavna vrata s mašikulom nad njima. Uz glavna vrata dograđena je crkva Sv. Ivana, jednobrodna građevina s kvadratičnom apsidom i slomljenim gotičkim svodom. U crkvu se izvorno ulazilo sa sjevera, iz unutrašnjosti utvrde, a kasnije je građevina barokizirna i na glavnom, zapadnom pročelju otvoren je portal. Zbog mnogih preinaka (izgradnja uljare i zadružnog doma) i kasnijih bespravni gradnji (stambene kuće uz južno i zapadno pročelje Citadele) utvrda je dobrim dijelom izgubila svoj izvorni izgled.

- **Kula u Marini** Kula je izgrađena 1495. g. za obranu biskupskih posjeda od turske opasnosti. Izvorno je građena na hridi u moru, a pokretnim je mostom bila povezana s utvrdom Citdelom, sa kojom je činila jedinstveni obrambeni sklop. Kula je kvadratičnog tlocrta s skošenim podankom koji je poluobljim vijencem odvojen od gabarita kule. U prizemlju su sačuvani otvori za topove, a na gornjim katovima niz puškarnica. Na jugu su vrata s otvorima za podizanje pokretnog mosta, a na sjevernom pročelju reprezentativni balkon sa ogradom od kamenih stupića duž čitavog pročelja, koji je objedinjavao ladanjski karakter kule s njenom obrambenom ulogom. Izvorno je kula imala drvene međukatne konstrukcije i mašikule na vrhu, a bila je zakrovljena četverovodnim krovom. Kula je 80-tih godina uspješno rekonstruirana i koristila se kao hotel.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prema Prostornom planu uređenja Općine Marina (PPUO Marina), izvršeno je razgraničenje površine naselja i površine za razvoj i uređenje naselja. Utvrđene su granice građevinskog područja naselja prema namjeni.

Unutar naselja ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom ugrožavali život i zdravlje stanovnika, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša i imale negativan utjecaj na okoliš.

PPUO-om su određeni sadržaji koji se mogu planirati unutar naselja te prostorni pokazatelji prema pojedinim namjenama.

Građevine od važnosti za Državu i Županiju unutar obuhvata Plana

- državna cesta D8
- županijska cesta Ž6130 Blizina Donja – Mitlo – Gustirna – Marina (D8)
- županijska cesta Ž6135 Marina (D8) - Vinišće
- TS 35/10 kV (20)
- planirani sustav za odvodnju i očišćavanje otpadnih voda
- komunikacijska infrastruktura na samostojećim antenskim stupovima
- vodoopskrbni sustav Općine Marina

Građevinska područja naselja Marina

Građevinska područja naselja su površine mješovite namjene u kojima prevladava stambena izgradnja niske gustoće te svi sadržaji naselja koji prate stanovanje sportsko-rekreacijski, zdravstveni, obrazovni, vjerski, trgovački, turističko ugostiteljski i servisni, kao i prometne i zelene površine i komunalni objekti i uređaji. Sadržaji sekundarne namjene, kao što su radne, poslovne i ostale djelatnosti osim na način da se utvrdi površina određene namjene, mogu se ostvariti korištenjem zasebne građevine, zasebne parcele ili dijela parcele uz uvjet da ove aktivnosti ne stvaraju buku i ne zagađuju zrak ili tlo iznad dozvoljenih granica, te ne zahtijevaju teški transport.

Infrastrukturne građevine

Pod građevinama infrastrukture podrazumijevaju se vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje i sustava energetike smješteni u infrastrukturne koridore, te komunalne građevine kao što su objekti sustava gospodarenja otpadom i groblja.

Gospodarska namjena

Ove gospodarske djelatnosti uključuju poslovne građevine, ugostiteljsko-turističke, proizvodne pogone čiste industrije, obrtništva, skladišta i servise, te sve djelatnosti koje svojim postojanjem i radom ne ugrožavaju ostale funkcije i okoliš u naselju.

Sport i rekreacija

Izdvojena zona sporta i rekreacije planirana je na zapadnom rubu naselja Marina. Površina zone je 2,0 ha. Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine sportskih terena i sadržaja. Najmanje

60% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Društvene djelatnosti

Pod društvenim djelatnostima podrazumijevaju se građevine za: odgoj i obrazovanje, zdravstvo i socijalnu skrb, kulturne i društvene organizacije, javne i prateće sadržaje (pošta, banka i sl.), sport i rekreaciju.

Minimalne potrebe opremanja naselja građevinama društvenih djelatnosti utvrđuju se temeljem sljedećih normativa:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| • zdravstvena zaštita (primarna) | 0,10 m ² /stanovniku |
| • društvene i kulturne organizacije | 0,20 m ² /stanovniku |
| • javne djelatnosti | 0,10 m ² /stanovniku |
| • odgoj i obrazovanje | prema posebnim propisima |

Navedeni su normativi za cijelu Općinu u kumulativu.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Prema podacima iz popisa 2011. godine naselje Marina ima za razliku od Općine Marina prirast broja stanovnika. Od ukupnog broja stanovnika na području Općine (4.595) u naselju Marina živi 1.117 stanovnika što čini 24,3% stanovništva područja općine. Gustoća naseljenosti naselja Marina iznosi 8,10 st/ha.

Ocjena razvojnih mogućnosti u odnosu na demografske pokazatelje neizvjesna je s obzirom na pitanje nataliteta i migracija kao i na procjene mogućih efekata društvene i populacijske politike.

Gospodarski pokazatelji za naselje Marina, a posebno za njegov turistički razvoj su povoljni. Unutar obuhvata Plana velik je dio neizgrađenog građevinskog područja koji se može vrlo brzo aktivirati investiranjem u prometnu i komunalnu infrastrukturu.

Naselje Marina ne može se promatrati kao zasebna cjelina jer su privredne grane osim turizma vezane i za prostore koji nisu neposredno uz more (poljodjelska djelatnost – maslinarstvo i vinogradarstvo). Dovršenjem djelomično formirane radne zone neposredno uz obuhvat Plana omogućit će se razvoj malog i srednjeg poduzetništva koje bi se po opredjeljenju trebalo vezati na preradu i plasman autohtonih kultura. Plasman proizvoda bio bi zagarantiran turističkim razvojem područja u užem i širem smislu. Kako je već navedeno mogućnosti razvoja naselja Marina vezane su uz šire područje, odnosno Općinu Marina pa i blizinu županijskog središta, Grad Split, te Grad Trogir.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Prema Prostornom planu uređenja Općine Marina, u općinskom središtu Marina, kao nosiocu razvoja socio-gospodarske gravitacijske okoline treba poticati razvoj u smislu urbanizacije, a samim time i znatno povećanje broja stanovnika.

U skladu s tom pretpostavkom ciljevi urbanog značaja su:

- Objedinjavanje naselja Marina sa susjednim naseljima u svrhu planskog oblikovanja jedinstvenog urbanog prostora.
- Povećati udio stambenih, radnih, uslužnih i rekreacijskih funkcija kako bi se tima utjecalo na povoljnija demografska kretanja i razvoj naselja. Unutar i neposredno uz zonu obuhvata Plana planirana je poslovno-radna zona te zona predviđena za razvoj sportskih i rekreacijskih sadržaja.
- Povećati opremljenost objekata društvenog standarda razvojem postojećih i planiranjem novih koje će biti potrebno za naselje tog broja stanovnika i značaja. U tu svrhu određene su površine za izvedbu novih i razvoj postojećih objekata društvenog standarda koje su primjerene položaju i planiranoj veličini naselja.
- Podizanje kvalitete i unapređenje prometne mreže. U svrhu ove stavke, Planom će se odrediti trase novih prometnica i rješenje križanja s postojećom i planiranom mrežom državnih i županijskih prometnica kako bi se osigurala bolja veza u policentričnom sustavu naselja na području Općine te ostalim dijelovima Splitsko-dalmatinske županije i Hrvatske.
- Podizanje kvalitete i unapređenje mreže komunalne infrastrukture koja bi trebala osigurati uvjete za razvoj gospodarskih sadržaja (napose turizma) te poboljšati standarde stanovanja.
- Zaštita kulturnih i povijesnih dobara koja su nacionalnog i regionalnog značaja.

2.1.1. Demografski razvoj

Kako su u poglavlju 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje navedene dvije varijante i to: pokazatelji prema demografskoj slici (kretanje broja stanovnika) i valorizaciji gospodarske perspektive u Planu će se preferirati ova druga odnosno polazište za razvoj naselja treba biti njegova gospodarska perspektiva (ona će u buduće određivati demografska kretanja u naselju pa i šire).

Razvoj općinskog središta i njegovih funkcija

- Uravnotežiti razvoj središnjih funkcija naselja Marina s ciljevima zadovoljavanja raznolikih potreba stanovništva i poboljšanja svakodnevne kvalitete življenja.

- Osobitu pozornost usmjeriti na funkcionalnu strukturu naselja Marina. Poželjno je postići skladnu polifunkcionalnu strukturu, te izbjegavati prenaplašeno funkcionalno usmjeravanje ili specijalizaciju na samo određene djelatnosti.
- Poticati izgradnju objekata u funkciji razvoja turističke djelatnosti kao okosnice daljnjeg razvoja ne samo naselja Marina nego i cijele Općine.
- Temeljem kreativne integracije suvremenih potrošačkih i proizvodnih trendova, (u funkciji turističkog razvoja) oživjet će i seoske ekonomije zaobalnog područja.
- Urbanom obnovom treba očuvati graditeljski identitet povijesnog središta naselja i dati prioritet održavanju ili uređenju postojećeg stambenog fonda. Strateški je interes da se površine za razvoj i nove programe traže prvenstveno unutar formiranog prostora naselja.
- Novu gradnju treba prvenstveno provoditi u nedovoljno ili neracionalno izgrađenim dijelovima naselja, te prioriteto koristiti dijelove građevinskih područja naselja koja su već opremljena komunalnom infrastrukturom.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Odabirom prostorne i gospodarske strukture potrebno je u prvom redu zaštititi postojeće vrijednosti prostora, kulturnu baštinu i krajobraz kako se to navodi u PPUO Marina.

Na odabir prostorno razvojne strukture posebno utječu:

- naslijeđena urbana struktura i fizičke datosti prostora
- ograničeni mogući rast stanovništva
- aktualni procesi urbanizacije
- restrukturiranje gospodarstva
- politika korištenja i uređenja prostora.

Buduće uređenje prostora temeljit će se na prostornoj i funkcionalnoj transformaciji već izgrađenih, ali nedovoljno konsolidiranih područja naselja Marina, koje će rezultirati formiranjem novih urbanih cjelina samog naselja Marina.

Posebnu ulogu u budućoj transformaciji gospodarske strukture i same slike naselja imat će turizam koga je potrebno profilirati kao urbani turizam mediteranskog naselja (ponuda kulturnih i sportskih sadržaja).

U tom cilju treba naglasiti ulogu kulture i sporta u potrebnoj transformaciji gospodarstva, ne samo kroz razvoj turizma nego i radi razvoja složenijih usluga i potrebne tehnološke modernizacije produktivnog sektora.

Uz prirodne i povijesne vrijednosti prostora kultura je zasigurno djelatnost koja najviše doprinosi atraktivnosti sadržaja za privlačenje nositelja kulturne transformacije.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Jedan od temeljnih općih ciljeva prostornog razvoja naselja Marina je u osnovi poboljšanje infrastrukturne opremljenosti prostora tj. razvoj navedenih infrastrukturnih sustava:

- prometni sustavi
- energetika
- vodnogospodarstvo
- elektroničke komunikacije
- gospodarenje otpadom.

Prometni sustav

Pri odabiranju infrastrukturnih koridora obveza je zadržati postojeće sačuvane prostore kojih je sve manje i koji su od neprocjenjive vrijednosti za budućnost. Od razvoja cestovnog prometa ovisi ukupan razvoj, a osobito gospodarski razvoj naselja Marina.

Elektroničke komunikacije

Cilj je kontinuirano unapređivati postojeću EKI mrežu njenim povećavanjem i moderniziranjem postojećih kapaciteta.

Pri rekonstrukciji i zamjeni postrojenja zahvate izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijima te koristiti postojeće koridore, a stare mreže zamjenjivati.

Energetski sustav

Razvitak energetskeg sektora polazi od naslijeđenog stanja, od predviđenih potreba proizvodnje te težnje da se postignu europski standardi.

Programske osnove proizvodnje energije polaze od težnje da Hrvatska postigne 90% zadovoljenja potreba iz izvora na vlastitom teritoriju, modernizacijom i proširenjem postojećih te izgradnjom novih kapaciteta.

Intervencije na postojećim proizvodnim energetskeg postrojenjima odnose se na: zadržavanje, rekonstrukciju ili zamjenu postojećih vodova i postrojenja po najvišim kriterijima tehnologije i zaštite okoliša.

Cilj je korištenje drugih izvora energije i dopunska rješenja s ciljem poboljšanja ukupnih bilanci i sigurnosti opskrbe te štednje energije, a obuhvaća sustave za korištenje sunčane energije, bioenergija, energija vjetra i dr.

Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrbni sustavi se trebaju planirati prema konceptu "održivog" gospodarenja vodama i upravljanja vodoopskrbom.

Prioritet izgradnje vodoopskrbnih objekata je što brže postizanje ravnomjerne vodoopskrbe, a odnosi se na rješenje distribucije u okviru minimuma dopuštenih gubitaka vode i reduciranje potrošnje vode na stvarne potrebe komunalnog

standarda.

Zbrinjavanje otpada

Problematika zbrinjavanja otpada obuhvaća zbrinjavanje komunalnog i posebnog otpada i ima osobitu važnost s gledišta zaštite okoliša i prirodnih resursa, ali nedovoljno sagledano gospodarsko-razvojno značenje.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

Zaštita okoliša

Korisnike trasa infrastrukture treba usmjeravati u zajedničke koridore, pažljivo trasiranje u prirodno osjetljivim područjima vodeći računa o vizualnom identitetu i vrijednostima krajolika i isključiti ih iz zona koje su pod režimom zaštite prirode.

Zaštita prirodne baštine

Zaštićena područja bi trebala postati žarištem novih ruralnih strategija spajajući očuvanje prirode s obnovom tradicionalnog gospodarstva. Potrebno je sprječavati aktivnosti koje uzrokuju degradaciju i smanjenje raznovrsnosti biljnog i životinjskog svijeta (bioraznovrsnosti).

Zaštita graditeljske baštine

U cilju zaštite graditeljske baštine potrebno je:

- Definiranje metodologije planiranja u području zaštite graditeljske baštine temeljene na jedinstvenim osnovama vrednovanja, kategorizacije i režima zaštite.
- Planska regulacija ponašanja u prostoru na svim razinama, uz utvrđivanje ograničenja i prednosti uvjetovanih poštivanjem i potrebama očuvanja kulturne baštine.
- Poticanje istraživanja graditeljske baštine, a osobito arheoloških zona i lokaliteta na područjima koja se namjenjuju intenzivnom razvoju infrastrukture ili određenih djelatnosti.

Krajolik

U cilju zaštite i očuvanja vrijednog krajolika potrebno je:

- Osigurati zaštitu i primjereno uređenje prirodnih biotopa (specifična staništa, obala i more, itd.) te područja podvrgnuta spontanom prirodnim procesima
- Uređenjem degradiranih područja nužno je osigurati sanaciju degradiranih elemenata u krajoliku, provođenje načela zaštite okoliša i načela poštivanja lokalnih značajki.
- Prirodne krajolike treba očuvati u što većoj mjeri, a područja narušenih prirodnih i estetskih vrijednosti sanirati odgovarajućim mjerama (sprečavanje bespravne izgradnje, odlaganja otpada).
- Planirati infrastrukturu na način da se koriste postojeći koridori i formiraju zajednički za više vodova i to tako da izbjegavaju zaštićene krajolike, da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih struktura, uz provedbu načela i mjera zaštite okoliša.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja Marina

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Razmještaj cestovnih pravaca unutar zone obuhvata formira pojedine blokove kojima je za cilj grupirati sadržaje naselja Marina uz što manje troškove komunalnog opremanja svakog pojedinog bloka, a time i svake pojedine građevinske čestice unutar bloka. Formiranjem pojedinih blokova realizaciji planskih zahvata moglo bi se pristupiti fazno tj. uz manje troškove opremanja prostora.

Planiranu gradnju treba adekvatno popratiti komunalnom infrastrukturom u postojećim i planiranim cestovnim i uličnim koridorima.

Kod izgradnje novih objekata u pretežno izgrađenim područjima potrebno je poštivati obilježja izgrađene strukture kao i vrijednost i posebitosti krajobraza, prirodno i kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina.

U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja Marine prvenstveno izgraditi cestovne (ulične pravce) te ih u potpunosti opremiti komunalnom infrastrukturom. Izgradnja objekata na novoformiranim česticama u tom području treba, kako po tlocrtnim tako i po visinskim gabaritima, poštivati tipologiju gradnje prisutne u naselju Marina, kao i primjenu tradicionalnih materijala, odnosno poštivati arhitektonsku plastiku novoplaniranih građevina prema uobičajenom načinu gradnje.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja Marina i komunalne infrastrukture

Racionalnim korištenjem prostora unutar građevinskih područja naselja Marina i postavom prometne i komunalne infrastrukture sanirat će se do sada neadekvatno korišteni prostori i poboljšati graditeljsku strukturu samog naselja Marina.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Osnova za izradu Plana i programa gradnje je Prostorni plan uređenja Općine Marina kao temeljni dokument prostornog uređenja za čitav prostor Općine.

Naselje Marina u svojoj funkciji unutar područja Splitsko-dalmatinske županije ima ulogu većeg lokalnog središta (središte Općina). Područje naselja Marina namijenjeno je planom višeg reda mješovitoj namjeni s primarnom stambenom i ostalim pratećim funkcijama.

Ovim Planom mješovita namjena naselja razgraničit će se na zone čistog stanovanja i mješovite, pretežito stambene namjene te na zone gospodarskih namjena, javnih i društvenih, sportsko-rekreacijskih i zelenih površina, na područjima gdje već postoje takvi sadržaji ili se tek planiraju.

Osnovni uvjet za mogućnost razvoja samog naselja je poboljšanje kvalitete cestovnih veza i vodoopskrbe te samim tim i uvjetovano rješenje odvodnje otpadnih voda.

Zone namjenjene stanovanju razgraničit će se na prostorne cjeline s različitim uvjetima gradnje, ovisno o položaju unutar naselja i zatečenim značajkama prostora.

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* i to:

- Stambena namjena S
- Mješovita namjena, pretežito stambena M1
- Javna i društvena namjena D
 - upravna D1
 - školska D5
- Gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička
 - hotel T1
- Gospodarska namjena - poslovna
 - pretežito trgovačka K2
- Sportsko rekreacijska namjena
 - rekreacija R2
- Javne zelene površine
 - javni park Z1
- Zaštitne zelene površine Z
- Površine infrastrukturnih sustava IS
- Groblje
- Vodne površine V

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Namjena	Površina (ha)	Udio (%)
Stambena namjena, S	22,37	24,53
Mješovita namjena, pretežito stambena, M1	48,53	53,21
Javna i društvena namjena, D	1,20	1,31
Ugostiteljsko–turistička, hotel, T1	1,82	1,40
Poslovna, pretežito trgovačka, K2	0,02	0,0002
Sportsko rekreacijska namjena, rekreacija, R2	0,43	0,47
Javne zelene površine, javni park, Z1	0,21	0,23
Zaštitne zelene površine, Z	0,30	0,32
Površine infrastrukturnih sustava, IS	0,62	0,68
Groblje	0,04	0,0004
Vodne površine, V	15,65	17,16
Ukupno	91,19	100%

Prostorni pokazatelji

Za obračun prostornih pokazatelja gustoće stanovanja razgraničeni su izgrađeni i neizgrađeni dijelovi stambenih zona (S i M1).

Ukupna površina zona S i M1 iznosi 73,3ha. Od toga cca 30,0 ha otpada na neizgrađeni dio, a preostala površina na izgrađeni dio. U izgrađenom dijelu, površine cca 43,0ha, prema Popisu stanovništva iz 2011. živi 1117 stanovnika.

Gustoća stanovanja (Gst) u izgrađenom dijelu temelji se na postojećem broju stanovnika i iznosi 26stanovnika/ha.

U neizgrađenom dijelu očekivani broj stanovnika može se izračunati u odnosu na pretpostavljenu očekivanu izgrađenost i normativ od 80m²GBP/stanovnik. Iz pretpostavljene izgrađenosti od 160 000m² proizlazi broj od 2000 stanovnika, odnosno gustoća stanovanja (Gst) od 66stanovnika/ha. Usporedbom s izgrađenim dijelom gdje je Gst puno manja, očito je da stambeni kapaciteti unutar naselja u velikom dijelu otpadaju na povremene stanovnike i turistički smještaj u domaćinstvima.

Uzimajući u obzir sve navedene značajke, pretpostavljen je broj od cca 900 stalnih stanovnika u neizgrađenom dijelu, odnosno ukupno 2000 stanovnika unutar čitavog naselja.

Očekivana gustoća naseljenosti na području obuhvata iznosi:

- gustoća stanovanja Gst = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine

$$Gst = 2000 \text{ st} / 73,33 \text{ ha} = 27 \text{ st/ha}$$

- gustoća stanovanja Gust = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta)

$$\text{Gust} = 2000 \text{ st} / 94,26 \text{ ha} = 21 \text{ st/ha}$$

- gustoća stanovanja Gbst = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i šire stambene funkcije (sabrne ulice, parkovi, površine za rekreaciju, osnovne škole) = odnos broja stanovnika i površine obuhvata Plana

$$\text{Gbst} = 2000 \text{ st} / 96,34 \text{ ha} = 21 \text{ st/ha}$$

3.4. Prometna mreža

Prometna mreža unutar obuhvata Plana prikazana je na kartografskom prikazu 2.1. 2.1. *Prometna i ulična mreža.*

Planom je određena kategorizacija prometnica i prometnih površina, te su određeni uvjeti za gradnju cesta i ulica, kao i smještaj vozila u mirovanju.

Okosnicu prometne mreže unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Marina čine prometnice:

- državna cesta D8
- županijska cesta Ž6130 Blizina Donja – Mitlo – Gustirna – Marina (D8)
- županijska cesta Ž6135 Marina (D8) – Vinišće
- lokalna cesta L67055
- nerazvrstane ceste (ceste, prilazi, kolno-pješačke površine i drugi putevi) koje treba privesti funkciji sustavnim planom rekonstrukcija, a prioritet imaju prometnice koje će u kratkom razdoblju doprinijeti oživljavanju dijelova naselja.

Parkirališne i garažne potrebe rješavati će se u skladu s odredbama Plana u pravilu građevnoj čestici.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Vodoopskrba

Vodovodna mreža prikazana je na kartografskom prilogu 2.3. *Vodoopskrba.*

Prostornim planom uređenja Općine Marina utvrđen je sustav vodoopskrbe na području naselja. Kao najveći problem sadašnjih sustava ističe se nezadovoljavajući kapacitet koji posebno dolazi do izražaja za vrijeme sušnog perioda godine.

Rastući trend izgradnje novih stambenih i vikend objekata zahtijeva i kvalitetniju vodoopskrbu područja.

Za vodoopskrbu predmetnog područja uz postojeća vodocrpilišta planira se povezivanje s vodoopskrbnim sustavom iz područja Šibenika i Općine Seget, te razvijanje drugih oblika vodoopskrbe, a pod tim se prvenstveno misli na opskrbu vodom, prikupljanjem kišnice.

Za individualnu stambenu izgradnju, prateće sadržaje i gospodarstvo predviđena je potrebna količina vode od 200 l/stan na dan, dok se za turističke kapacitete predviđa 300 l/ gost. na dan.

Količina vode za polijevanje okućnica planira se sa 0,2 l/ha/s.

Planirana količina vode za protupožarnu zaštitu je 10 l/s, tako da su predviđeni minimalni profili cijevnih odvojaka DN 80 mm.

3.5.2. Odvodnja

Mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda prikazana je na kartografskom prilogu 2.4. *Odvodnja otpadnih voda.*

Prema postojećim projektima odvodnje otpadnih i oborinskih voda na području naselja Marinu usvojen je razdjelni sustav kanalizacije što podrazumijeva da će se sve kućanske otpadne vode, putem zatvorenih kanala i posredstvom crpnih stanica, sakupiti na uređaju za pročišćavanje.

Za lokaciju uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i ispusta pročišćene vode predviđeno je više varijantnih rješenja, a konačno rešenje će se donijeti nakon detaljnije tehničko-ekonomske analize svih varijanti. Predviđena varijantna rješenja su:

- izgradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda 3. stupnja pročišćavanja u Marinskom polju
- spoj na planirani pročištač i podmorski ispust u Marinskom zaljevu na način da se omogući visoki stupanj pročišćavanja
- podmorskim prijelazom (sifonom) od Stipan Jaza na suprotnu obalu Marinskog zaljeva i planirani pročištač s podmorskim ispustom
- spoj na kanalizacijski sustav Kaštela-Trogir (EKO Kaštelanski zaljev).

Oborinske vode predmetnog područja se rješavaju zasebnim kanalima samo za područje uže gradske jezgre, trgovu i servisno skladišne zone. Za opterećenije prometnice i parkirališta potrebno je oborinsku vodu pročišćavati postavljanjem pjeskolova i mastolova.

Realizacija cjelokupnog sustava odvodnje otpadnih voda Općine Marina predviđa se etapno, s tim da svaka etapa predstavlja tehničko funkcionalnu cjelinu, koja se uklapa u konačno stanje. Prioritet je izgradnja zajedničkih kapitalnih objekata za

dispoziciju otpadnih voda, te glavnih kolektora u cilju da se što više otpadne vode prikupi i odvede do uređaja za pročišćavanje.

Postojeći kanal za prikupljanje površinske oborinske vode će se dovršiti prema već pripremljenim projektima.

3.5.3. Elektroopskrba

Elektroenergetsku mrežu kako na području Općine Marina tako i u naselju Marina čine objekti napona 35, 10 i 0,4 kV. Svi izgrađeni elektroenergetski objekti su u funkciji distribucije električne energije i nema objekata za proizvodnju električne energije.

Planirano rješenje elektroenergetske mreže obuhvaća razradu 10(20) kV mreže s njezinim povezivanjem na postojeću srednjenaponsku mrežu, te trase i razvod nove niskonaponske mreže konzuma i javne rasvjete. Planirana srednjenaponska mreža te broj i prostorni raspored novih transformatorskih stanica usklađen je s planom razvoja Hrvatske elektroprivrede, postojećim stanjem i planiranom namjenom uređenja područja.

Razvoj mreže srednjeg napona

Unutar obuhvata Plana izgrađene su trafostanice:

TS 35/10 kV MARINA

TS 10(20) /0,4 kV Marina – 1 (Selo)

TS 10(20) /0,4 kV Marina – 3 (Prališće)

TS 10(20) /0,4 kV Marina – 4 (Škola)

TS 10(20) /0,4 kV Marina – 6 (Plaža)

Trafostanicu 35/10 kV MARINA treba opremiti još jednim transformatorom 35/10 kV, snage 4 MVA. Za to je potrebno ugraditi opremu za još jedno TP 35 kV i jedno TP 10 kV te još barem tri do pet VP 20 kV za priključak novih 10(20) kV izvoda.

U neposrednoj blizini obuhvata nalazi se TS 10(20) /0,4 kV Marina – 5 (ACI) koja napaja luku nautičkog turizma. Uz postojeću TS planirana je dogradnja još jedne TS 10(20) /0,4 kV 1000kW za potrebe naselja.

Nove transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV treba u oblikovnom smislu prilagoditi značajkama okoliša. Položaj trafostanice unutar čestice treba odrediti na način koji omogućava pristup kamionima i mehanizaciji u svrhu njihove izgradnje i održavanja. Transformator treba biti preklopiv s 10 na 20 KV.

Postojeće nadzemne vodove srednjeg napona potrebno je kablirati.

Izračun konzuma

Na osnovu urbanističkih kapaciteta, te primjenom elektroenergetskih normativa za pojedine sadržaje došlo se do procjene vršnog opterećenja pojedinih zona i Plana u cjelini, što je podloga za planiranje izgradnje elektroenergetskih objekata.

U tablici 1. dat je prikaz procjene urbanističkih kapaciteta i vršnog opterećenja po prostornim jedinicama:

Tablica 1. Vršno opterećenje po prostornim jedinicama

Namjena	Očekivana izgrađenost (m ²)	Jedinična snaga (W/m ²)	EI. snaga (kW)
Stambena namjena, S i mješovita pretežito stambena namjena, M1	300 000	60	18 000
Gospodarska namjena, T1, K2	1 800	150	270
Javna i društvena namjena, D	3 500	80	280
Sportsko-rekreacijska namjena, R2	1 000	40	40
UKUPNO			18 600

Zbroj vršnog opterećenja iznosi $P_v=18600\text{kW}$.

Gubici snage na osnovi višegodišnjeg praćenja procjenjuju se na 10% pa prema tome vršno opterećenje iznosi $P_{vu}=18600 \times 1,1 = 20460\text{kW}$.

Na osnovu zbroja vršnog opterećenja po pojedinim objektima određuje se potreban broj trafostanica 10-20/0,4 kV prema formuli:

$$n = P_{vu} / (P_i \cdot \cos\varphi \cdot f) = 20460,0 / (1000 \cdot 0,95 \cdot 0,8) = 23,9 \Rightarrow 24 \text{ TS (1000kVA)}$$

Za napajanje svih planiranih potrošača na području Plana potrebno je planirati ukupno 24 trafostanice 10(20)/0,4kV instalirane snage 1000 kVA. Planirane trafostanice realizirat će se usporedno sa širenjem naselja.

Mreža niskog napona 0,4 kV

Za kraj dugoročnog planskog razdoblja određuje se izvedba kabelske mreže, a u prijelaznom razdoblju treba davati prednost takvom načinu razvoja mreže.

Dozvoljeni pad napona od trafostanice do kabelskog priključka korisnika iznosi 3%, a pad napona do najudaljenijeg potrošača ne smije biti veći od 6%.

Za zaštitu od dodirnog napona predviđa se sustav nulovanja. Kod svakog novog objekta potrebno je predvidjeti temeljni uzemljivač.

Javna rasvjeta

Rasvijetljenost prometnih površina treba uskladiti s postojećom zakonskom regulativom.

Sve stupove javne rasvjete treba postavljati jednoredno u načelu sa sljedećim visinama, razmakom stupova i izvorom svjetla:

- Za osvjjetljenje pješačkih hodnika, te staza, puteva i šetnica treba koristiti stupove visine 4 metra na razmaku od 20 m i odgovarajućom jačinom svjetiljke.
- Za priključne i pristupne prometnice treba koristiti stupove visine 6 m s kabelom na međusobnom razmaku od 30 m i odgovarajućom jačinom svjetiljke.
- Za sabirne ulice treba koristiti stupove visine 10 m s kabelom na međusobnom razmaku od 30 m i odgovarajućom jačinom svjetiljke.

Stupove u ulicama treba bojom i oblikom prilagoditi postojećim, a u parkovima, šetnicama i u okolišu specifičnih objekata prateće izgradnje koji svojom namjenom i arhitekturom predstavljaju izdvojenu cjelinu moguće je korištenje stupova javne rasvjete i vrste rasvjete koji će s tim objektom činiti jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

3.5.4. Elektroničke komunikacije

Mreža elektroničkih komunikacija (EKI) unutar obuhvata Plana prikazana je na kartografskom prikazu 2.2. *Telekomunikacijska mreža i energetska sustav.*

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 kabelsku 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.

Područje obuhvata Plana ima djelomično izgrađenu kabelsku EKI mrežu (nepokretna zemaljska mreža). Kabelska EKI mreža provedena je kroz glavne prometne površine unutra obuhvata. Unutar obuhvata Plana na dvije lokacije postavljene su bazne stanice za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova.

Sve mjesne i međumjesne elektroničke komunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) polažu se u koridorima postojećih odnosno planiranih prometnica. U cilju zaštite i očuvanja prostora, te sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina, težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore. Pri paralelnom vođenju i križanju distribucijske kabelske kanalizacije s ostalim

instalacijama treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti propisane posebnim propisima.

Po potrebi, novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, moguće je planirati postavom osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama, bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija u Planu, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prijvate uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

Baznu postaju elektroničkih komunikacija u pokretnoj mreži za pokrivanje potreba u obuhvatu Plana treba planirati izvan obuhvata Plana, na zasebnoj građevnoj čestici s osiguranim kolnim pristupom izvan naselja. Ako nije moguće drugačije rješenje, postavljanje bazne postaje moguće je planirati unutar obuhvata Plana uz sljedeće uvjete:

- u cilju zaštite zdravlja ljudi ne smiju se prekoračivati temeljna ograničenja i granične razine propisane posebnim propisom u pogledu zaštite od elektromagnetskih polja
- bazne postaje ne mogu se postavljati na lokacijama koje bi narušile sliku naselja s prilaznih komunikacija i u osnovnim vizurama
- najveća visina krovnih prihвата je 5 m iznad sljemena krova (ili plohe ravnog krova)
- samostojeći antenski stupovi ne mogu se graditi unutar najuže zone zaštite kulturnih dobara, te na udaljenosti manjoj od 50 m od postojećih građevina odnosno udaljenosti manjoj od 100 m od škola, dječjih vrtića, bolnica i domova za djecu i odrasle
- gradnja stupa u blizini sakralnih građevina i drugih spomenika kulturne baštine na istaknutim lokacijama, moguća je na udaljenosti od najmanje 200 m od navedenih građevina
- nije dozvoljeno postavljanje krovnih prihвата na spomenicima kulturne baštine. Iznimno, uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela moguće je odrediti lokacije za postavljanje mikro baznih stanica i pripadajućih malih antena.

3.5.5. Plinoopskrba

Mreža plinoopskrbe unutar obuhvata Plana prikazana je na kartografskom prikazu *2.2. Telekomunikacijska mreža i energetska sustav.*

Područje Općine Marina, pa tako i područje obuhvata Plana, opskrbljivat će se plinom iz planirane MRS Seget pripadajućim odvojnim plinovodom.

Broj redukcijskih stanica i njihova lokacija, te točne trase plinovoda odredit će se prilikom izrade tehničke dokumentacije.

U prvom, početnom razdoblju, do potpunog razvoja magistralnog plinskog sustava moguća je distribucija sa zrakom miješanim ili isparenim UNP-om potrošačima, kako široke potrošnje, tako i industrijsko-komunalnim potrošačima.

3.5.6. Groblje

Unutar obuhvata Plana nalazi se postojeće groblje s crkvom. Površina za razvoj groblja utvrđena je u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*, te na kartografskom prikazu 4.2 *Način i uvjeti gradnje*.

Groblje se može povećati u okviru Planom odedene površine. Na površinama groblja, osim uređenja ukopnih mjesta, mogu se graditi odnosno rekonstruirati prateći sadržaji koji služe osnovnoj funkciji groblja (crkve, kapela, obredna dvorana, mrtvačnica i sl.).

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Odredbama za provođenje propisani su uvjeti gradnje za sljedeće sadržaje:

- stanovanje u zonama namjene S i M1
- gospodarske djelatnosti unutar zona T1 i K2, M1 i S
- javne i društvene djelatnosti unutar zona D i zona ostalih namjena
- sportsko-rekreacijski sadržaji unutar zone R2 i zona M1 i D.

Najveći dio obuhvata Plana razgraničen je na zone namjene S i M1 (75% površine obuhvata Plana) u kojima prevladava stambena namjena.

Na jednoj građevnoj čestici namjenjenoj stanovanju može se graditi jedna stambena ili stambeno-poslovna građevina te pored nje gospodarske i pomoćne građevine koje čine stambenu i gospodarsku cjelinu. Gospodarske djelatnosti koje se planiraju uz stambenu namjenu ne smiju svojom funkcijom ometati stanovanje. Unutar stambeno-poslovne građevine, u dijelu građevine, mogu se smještati prostori namijenjeni za tihe i čiste djelatnosti (kancelarije, uredi, manji trgovački sadržaji, ugostiteljsko-turistički sadržaji, uslužni sadržaji, obrti, manji proizvodni pogoni i slično).

Stambene građevine dijele se prema građevinskoj bruto površini (GBP) na:

- građevine tipa A - s maksimalno 400m² GBP-a
- građevine tipa B - s maksimalno 800m² GBP-a

Stambene građevine dijele se prema načinu gradnje na:

- samostojeće
- dvojne - građevina čija se jedna strana nalazi na međi građevne čestice i na toj strani se s najmanje 70% zida naslanja na susjednu građevinu s kojom čini jedinstvenu oblikovnu cjelinu, a s ostalih strana je neizgrađeni prostor.

Područja unutar kojih je moguća gradnja stambenih građevina podijeljena su, prema kartografskom prikazu 4.2. *Način i uvjeti gradnje*, na sljedeće prostorne cjeline:

Oznaka	Opis
1	povijesna jezgra
2	centar naselja (izvan povijesne jezgre)
3.1	područja mješovite, pretežito stambene namjene (izgrađeni dio)
3.2	područja mješovite, pretežito stambene namjene (neizgrađeni dio)
4.1	područja stambene namjene (izgrađeni dio)
4.2	područja stambene namjene (neizgrađeni dio)

Gradnja građevina tipa A i B moguća je prema sljedećim uvjetima:

	Prostorna cjelina		Min. površina građevne čestice	Koeficijent izgrađenosti Kig	Koeficijent iskoristivosti Kis
Tip A	2, 3.1, 4.1	samostojeće	300	0,35	0,9
		dvojne	250	0,50	1,0
	3.2, 4.2	samostojeće	400	0,3	0,8
		dvojne	300	0,35	0,9
Tip B	2, 3.1, 4.1		500	0,3	0,9
	3.2, 4.2		600	0,3	0,9

U prostornim cjelinama 2, 3.1 i 4.1, površina građevne čestice može biti manja od propisane za 15%, u slučaju da se formira iz postojeće katastarske čestice te površine. Postojeće katastarske čestice koje mogu zadovoljiti uvjet minimalne površine građevne čestice ne mogu se cijepati na način da koriste odstupanje od 15%. U slučaju kaskadne gradnje koeficijenti izgrađenosti povećavaju se za 0,1. Područja unutar kojih je moguća kaskadna gradnja označena su na kartografskom prikazu 4.2. *Način i uvjeti gradnje*.

Maksimalna visina građevina može biti $Po(S)+P+1+Pk$ ili $Po+P+2$, do 9,5m visine građevine. Na područjima ograničene visine gradnje, označenim na kartografskom prikazu 4.2. *Način i uvjeti gradnje*, maksimalna katnost i visina građevina ograničava se na $Po+P+1$ ili $Su+P+Pk$, odnosno 6,5m.

Odredbama za provođenje detaljno su definirani ostali uvjeti gradnje:

- smještaj građevine na čestici
- gradnja pomoćnih i pratećih građevina
- oblikovanje građevina i uređenje građevnih čestica.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Prirodne i kulturno-povijesne cjeline i građevine i ambijentalne vrijednosti unutar obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.*

Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

Unutar obuhvata Plana nema prirodnih vrijednosti zaštićenih temeljem Zakona o zaštiti prirode. Obuhvat Plana dijelom se nalazi unutar obuhvata područja ekološke mreže, i to:

- područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove (POVS) oznake HR2001363 Zaleđe Trogira
- područje očuvanja značajno za ptice (POP) oznake HR1000027 Mosor, Kozjak, Trogirska zagora

U cilju ublažavanja negativnih utjecaja na ekološku mrežu, predlažu se sljedeće mjere:

- Prilikom izvođenja planiranih zahvata, a posebno onih koji su planirani na neizgrađenom i šumskom području ekološke mreže POP HR1000027-Mosor, Kozjak i Trogirska zagora, preporuča se provoditi radove sukladno mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže (NN 15/14).
- U svrhu očuvanja postojeće vegetacije, koristiti autohtone vrste biljaka prilikom hortikulturnog uređivanja okoliša turističkih i ostalih objekata.
- Tijekom građenja i korištenja, provoditi mjere sprječavanja uznemiravanja, prikupljanja i ubijanja jedinki ciljnih vrsta ekološke mreže, veliki potkovnjak *Rhinolophus ferrumequinum*, četveroprugog kravosasa (*Elaphe quatuorlineata*), kopnenu kornjaču (*Testudo hermanni*), dalmatinskog okaša (*Proterebia afra dalmata*)
- Preporuča se planiranje i projektiranje pristupnih i ostalih cesta na način da se osigura povezanost staništa (planiranje prijelaza za male životinje).

U svrhu zaštite i očuvanja ugroženih i rijetkih staništa treba provoditi sljedeće mjere:

- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip te zaštićene i strogo zaštićene divlje svojte što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama i osiguranje prikladne brige za njihovo očuvanje, očuvanje njihovog staništa i njihovo praćenje (monitoring),
- očuvati povoljna fizikalna i kemijska svojstva morske vode,
- u gospodarenju šumama treba izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu, pošumljavanje ukoliko se provodi potrebno je vršiti autohtonim vrstama, uzgojne radove provoditi na način da se iz degradacijskog oblika šuma postepeno prevodi u visoki uzgojni oblik,
- pri oblikovanju građevina treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.

Cijelo područje obuhvata Plana nalazi se u zoni prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja (ZOP-a). More u području obuhvata Plana spada u II. kategoriju.

Potrebno je osigurati pročišćavanje otpadnih voda koje se ulijevaju u more, štiti područja prirodnih vodotoka kao ekološki vrijednih područja, te spriječiti njihovo onečišćenje. Nije moguće ulijevanje toksičnih tvari u more.

Pri planiranju gospodarskih djelatnosti, treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora.

Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Unutar obuhvata Plana nalaze se sljedeća zaštićena kulturna dobra:

Broj registra	Naselje	Naziv	Vrsta
Z-4563	Marina	Kula	NEP(P)
Z-4900	Marina	Crkva sv. Ivana Krstitelja s ostacima Citadele	NEP(P)
Z-5051	Marina	Kulturno-povijesna cjelina	NEP(C)

U lokalitete i područja koja se planski štite zbog kulturnog, povijesnog i ambijentalnog značaja i koja su evidentirana kulturna spadaju župna crkva sv. Jakova i tri bunara na zapadnom dijelu obuhvata.

Kulturna dobra koja tijekom vremena budu upisana u popis registriranih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara, a sada se ne nalaze u istom popisu, također se obuhvaćaju propisanim mjerama za pojedinačna kulturna dobra.

Unutar zaštićene povijesne jezgre (kulturno-povijesna cjelina, Z-5051) dozvoljava se gradnja građevina u skladu s uvjetima nadležne konzervatorske službe. Unutar zone zaštićene povijesne jezgre razlikuju se područje zone A (potpuna zaštita povijesnih struktura) i područje zone B (djelomična zaštita povijesnih struktura) s različitim stupnjevima zaštite.

Zona „A“ (potpuna zaštita povijesnih struktura) obuhvaća područje unutar najstarije jezgre naselja, odnosno čest.zgr.: 15/1, 25, 26, 29, 30, 31, 46, 47, 48, 49/1, 49/2, 49/3, 49/4, 50, 51, 52, 53, 104, 105, 106/1, 140/2, 141/1, 141/2, 142, 143, 144, 145/1, 145/4, 145/5, 146, 147/2, 148/1, 148/2, 149, 150, 152, 153/1, 156, 157, 172, 173, 174, 175, 176, 812, 946, 947, 949 sve k.o. Marina i čest. zem. 115/2 i 148/1 k.o. Marina.

Zona „B“ (djelomična zaštita povijesnih struktura) obuhvaća područje unutar najstarije jezgre naselja, odnosno čest.zgr. 3/2, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13/2, 13/3, 14, 15/2, 16, 17, 18, 19/1, 19/2, 20, 21, 22, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 32, 33/1, 33/2, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41/1, 41/2, 42, 43, 44, 45, 54, 55, 56/1, 56/2, 56/3, 57, 58, 59, 60, 61, 68/1, 68/2, 68/3, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81/1, 81/2, 81/3, 82, 83, 84, 85, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 88/1, 88/2, 89, 90, 91, 92/1, 92/2, 93, 94/1, 94/2, 95, 96, 97, 98, 99/1, 99/2, 100, 101, 102, 103, 106/2, 107, 108, 109, 110/1, 110/2, 111/1, 111/2, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 128, 129/1, 129/2, 129/3, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 145/2, 145/3, 147/1, 151/1, 151/2, 153/2, 154, 155, 158, 159, 160, 161, 162, 163/1, 163/2, 163/3, 163/4, 164/1, 164/2,

165, 166, 167, 168/1, 168/2, 169, 170, 171, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188/1, 188/2, 189, 190, 191, 192 i 813 sve k.o. Marina i čest.zem.114/2, 115/1, 116, 117, 118, 129, 130, 133, 532, 552, 553, 554, 576, 9999/1, 15717, 15718/1, 15718/2, 15718/3 i 15718/4 sve k.o. Marina.

Odredbama za provođenje detaljno su propisane konzervatorske smjernice za gradnju građevina unutar povijesne jezgre.

Za zaštićena pojedinačna kulturna dobra (registrirana i preventivno zaštićena), bez obzira na stupanj zaštite područja u kojem se nalaze propisuju se sljedeće mjere zaštite:

- svi zahvati trebaju omogućiti očuvanje, sanaciju i obnovu izvornih arhitektonskih i tipoloških karakteristika, te čestice, u pravilu uz očuvanje izvorne namjene;
- eventualna nova namjena mora se prilagoditi očuvanoj građevnoj strukturi;
- sanacija i obnova svake obiteljske kuće mora se provoditi sukladno izvornom arhitektonsko-oblikovnom konceptu, uz očuvanje pripadajućih čestica, odnosno posjeda s kojima čine kvalitetnu cjelinu;
- nisu dopuštene intervencije koje mogu ugroziti spomenički karakter, bilo da se radi o rekonstrukciji, nadogradnji, preoblikovanju ili prenamjeni u sadržaje koji nisu primjereni karakteru objekta odnosno karakteru šireg okoliša, kao niti preparcelacija;
- nije dopuštena ugradnja i zamjena građevnih elemenata i materijala koji nisu primjereni povijesnom i spomeničkom karakteru objekta (PVC ili metalna stolarija, pokrov neprimjerenim crijepom i sl.), osim iznimno na onim građevinama u potezima ulica gdje su prizemlja javne namjene (lokali), a prema uvjetima izdanim od nadležnog konzervatorskog tijela;
- nije dopušteno uklanjanje objekata u svrhu gradnje zamjenskih, osim iznimno pod uvjetima propisanim Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

3.7. Sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

U prostornom planiranju kvaliteta okoliša mora biti osnovni kriterij planiranja, odnosno zaštita okoliša je sadržana u načelu integralnog pristupa planiranju i uređenju prostora kao kontinuirana i u svim segmentima prisutna komponenta. Stoga je sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš sadržano u svim dijelovima Plana kroz utvrđivanje mogućnosti i ograničenja korištenja prostora i planiranjem razvoja putem izbora najpovoljnijih opcija.

Glavni cilj zaštite okoliša je očuvanje prostora i dostizanje više razine kakvoće života. Zbog toga je potrebno ustanoviti postojeće stanje okoliša i prirodne baštine, zatečeno stanje prema potrebi sanirati i nove aktivnosti u prostoru usuglašavati s naprednim europskim i hrvatskim zakonodavstvom. Stoga treba težiti s jedne strane ostvarivanju održivog razvitka naselja i kvalitete življenja stanovnika u njima, a s druge strane treba sačuvati i prirodni krajolik, te prirodnu raznolikost pojedinih područja.

Osnovne mjere zaštite okoliša unutar obuhvata Plana su:

- održavanje ili povećanje biološke raznolikosti zaštitom autohtonih biljnih i životinjskih vrsta, ugradnjom zelenih ili smeđih krovova, smanjivanjem unosa kemikalija te svjetlosnog onečišćenja i onečišćenja bukom
- smanjenje potrošnje vode sadnjom autohtonih vrsta te ugradnjom kontroliranih sustava navodnjavanja koji se napajaju potrošnom vodom
- korištenje energetski učinkovitih sustava temeljenih na obnovljivoj energiji proizvedenoj na lokaciji (prvenstveno sunčeva energija)
- korištenje tehničkih sustava s automatizacijom i senzorima (rasvjeta, voda) radi racionalne uporabe energije
- razvrstavanje i recikliranje otpada.

Odredbama za provođenje detaljno su propisane mjere zaštite pojedinih sastavnica okoliša - tla, zraka, voda (i mora), te mjere zaštite od štetnog utjecaja voda, buke, te u slučaju požara, potresa i drugih velikih nesreća.