

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).

POLAZIŠTA

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 mnv što prosječno iznosi 38 mn, a reljefna energija iznosi 77 m.

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.

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

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.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

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.

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

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

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.

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%

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.

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

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)

Odredbama za provođenje detaljno su propisane konzervatorske smjernice za radove na kulturnim dobrima, kao i. gradnju unutar povijesne jezgre