

PRILOG IX
***SAŽETAK PLANA
ZA JAVNOST***

Sadržaj

str.br

1. UVOD	1
2. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA	1

1. Uvod

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja naselja Tribunj (u nastavku: Plan) proizlazi iz odredbi Zakona o prostornom uređenju i gradnji (u daljnjem tekstu: Zakon), poglavito članka 26., članka 76. i članka 78.; zatim, članka 142. stavak 1. alineja 2. Odluke o donošenju PPUG-a Vodica (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, broj 14/06); te točke 1.2 Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Vodica (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, broj 12/05).

Izrada Plana započela je na temelju Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Tribunj (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, broj 7/08). Sukladno PPUG-u Vodica Planom je obuhvaćeno građevinsko područje naselja "Tribunj", zatim, građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene "Bristak-dio" i športsko-rekreacijske namjene "Glavičine", te rekreacijska zona "Zaglava" zajedno sa pripadajućim im akvatorijima u ukupnoj površini od oko 215 ha.

Kroz ovaj provedbeni dokument prostornog uređenja iskazane su sve zajedničke potrebe, razvojne opcije i njihova operacionalizacija kroz smjernice i odredbe za uređivanje i zaštitu prostora naselja Tribunj. Planom je dana ocjena stanja, temeljem koje su utvrđeni ciljevi prostornog uređenja kroz značaj i posebnosti prostora, mogućnosti i ograničenja razvoja prostorno-gospodarske strukture tog prostora, te utvrđena koncepcija njegovog budućeg prostornog uređenja. Temeljem koncepcije prostornog uređenja utvrđeni su osnovni uvjeti korištenja i namjene javnih i drugih površina naselja, te javna i komunalna infrastrukturna mreža kao i planski odnosi namjena prostora.

Izrada Plana, zadatak je koji se odvija u nizu povezanih aktivnosti i prvenstveno je timski zadatak, te je i stručna skupina koja je angažirana na izradi Plana odabrana tako da stručnjaci pokrivaju sve sektore Plana. Rad na izradi Plana proveden je sukladno zakonima i propisima iz područja prostornog uređenja, ostalim zakonima i propisima bitnim za izradu dokumentacije prostornog uređenja, te strateškim dokumentima prostornog uređenja.

Tvrтка URBING odabrana je za izradu ovog dokumenta nakon provedenog javnog nadmetanja za odabir najpovoljnijeg izvršitelja radova. U kolovozu 2008. godine sklopljen je ugovor (Klasa: 350-01/08-01/___; Urbroj: 2182/20-02-08-___; odnosno broj A-415/2008) kojim su utvrđeni međusobni odnosi i obveze tijekom postupka izrade i donošenja Plana.

Jedinstveni upravni odjel kao tijelo općine Tribunj, nositelj je cjelokupnih aktivnosti vezanih uz izradu i donošenje Plana, te sukladno članku 61. Zakona vodi evidenciju o postupku izrade i donošenja Plana.

2. Program gradnje i uređenja prostora

Sukladno postavkama iz koncepcije prostornog uređenja utvrđen je program gradnje i uređenja prostora. Osnova programa gradnje i uređenja prostora temelji se na sanaciji i održavanju, te rekonstrukciji i dogradnji (izgradnja na neizgrađenim česticama) izgrađene urbane strukture s jedne strane, te s druge strane, na izgradnji i uređenju neizgrađenih površina.

ETAPNOST REALIZACIJE

Program gradnje je moguće realizirati u etapama, sukladno prethodnom prometnom i komunalnom opremanju zemljišta. Tako će se, najvjerojatnije, prvo realizirati interpolacije (izgradnja na neizgrađenim građevnim česticama) i eventualne rekonstrukcije u dovršenim prostorima i nova izgradnja u nedovršenim prostorima uz već formirane prometnice i komunalno opremljeno zemljište. Potom će se sukladno Planu uz prethodnu realizaciju pristupnih ulica i ostale javne i komunalne infrastrukture realizirati pojedini dijelovi naselja prema potrebama i potražnji za stambenom ili izgradnjom druge planirane namjene, a sve u skladu s godišnjim ili višegodišnjim programima komunalnog opremanja zemljišta donesenih od strane nositelja izrade Plana. Time će se spriječiti daljnje nekontrolirano (neplansko) širenje naselja i preveliki troškovi na prometnom i komunalnom opremanju tako neracionalno upotrijebljenog građevinskog zemljišta. Na taj način, na prostorima nove regulacije, jedinica lokalne samouprave će u potpunosti kontrolirati tempo i smjerove daljnje izgradnje u ovisnosti o mogućnostima otkupa zemljišta za prometnu i komunalnu infrastrukturu, te njegovog komunalnog opremanja.

PROGRAM STAMBENE GRADNJE

Najveći dio planirane izgradnje namijenjen je stanovanju unutar mješovitih zona. Obzirom na veliki značaj turističke djelatnosti na ovome prostoru unutar mješovitih zona planiran je smještaj pratećih sadržaja kako stalnom, tako i povremenom stanovanju. Stoga je osnovna stambena namjena nadopunjena ugostiteljskim, manjim poslovnim (trgovine, uredi, usluge), športsko rekreacijskim, te javnim i društvenim djelatnostima, kako bi se omogućila kvalitetnija organizacija života i kvalitetnija turistička ponuda u komplementarnom smještaju (apartmani). Prateće sadržaje je predviđeno realizirati u skladu s mjerama zaštite okoliša u smislu zaštite od prekomjerne buke, zagađenja zraka, širenja neugodnih mirisa, vibracija, eksplozija i požara i sl.

Gustoća stanovanja

Stambena izgradnja izvan područja povijesne graditeljske cjeline Tribunja i njezine kontaktne zone planirana je s najvećom dozvoljenom neto gustoćom stanovanja od 200 m² površine građevne čestice/stambenoj jedinici (2,5 stanovnika) za obiteljski način gradnje (1-4 SJ), odnosno 125 m² površine građevne čestice/stambenoj jedinici (2,5 stanovnika) za višestambeni način gradnje (5 i više SJ). Navedena gustoća proizlazi primjenom obveza iz prostornih planova više razine (PPŠKŽ, PPUGVodica) kojima je određena bruto gustoća stanovanja od 100 st/ha za obiteljski način gradnje, te 160 st./ha za višestambeni način gradnje. Prema službenim statističkim podacima iz 2001. godine utvrđeno je da u jednoj stambenoj jedinici za stalno stanovanje boravi prosječno 2,4 – 2,5 stanovnika. Sukladno tome proizlazi da bruto gustoća stanovanja kod obiteljskog načina gradnje iznosi 40 SJ/ha ili 1SJ/250 m², odnosno kod višestambenog načina gradnje 64 SJ/ha ili 1SJ/156,25 m². Ako se uzme u obzir da razlika između bruto i neto gustoće iznosi 20% (ulice, parkovi, škole, igrališta, parkirališta i dr. površine u široj funkciji stanovanja) onda se dobiva najveća dozvoljena neto gustoća stanovanja po pojedinoj građevnoj čestici od 200 m² površine građevne čestice/stambenoj jedinici za obiteljski način gradnje, odnosno 125 m² površine građevne čestice/stambenoj jedinici za višestambeni način gradnje.

Tipologija stambene gradnje

Odabir tipologije stambene gradnje prvenstveno će ovisiti o navedenoj utvrđenoj gustoći stanovanja, dakle o veličini građevnih čestica. Tako će najmanja veličina građevne čestice

za izgradnju višestambene građevine u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja iznositi 700 m², a u nedovršenim dijelovima 1.000 m². Dakle, za višestambeni tip gradnje bit će potrebna i veća građevna čestica. Daljnja stambena izgradnja kroz višestambeni tip gradnje ograničuje se samo na građevne čestice koje imaju neposredni pristup sa uličnih koridora minimalnog poprečnog profila D1. Dakle, izuzima se mogućnost višestambenog tipa gradnje uz postojeće neadekvatne pristupne putove i ulice u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja, jer bi takva daljnja izgradnja opterećivala taj skućeni prostor u pogledu povećanja broja vozila tim ulicama, kao i povećanja kapaciteta postojeće javne i komunalne infrastrukture. Kako bi se osigurala primjerena urbana matrica naselja, što podrazumijeva zgrade umjerenih gabarita, višestambene zgrade se ograničavaju na kapacitet od najviše 6 SJ. Dakle, može se reći da će daljnja stambena izgradnja, barem u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja (obzirom na veličinu zatečenih čestica) i po dubini kazeta, biti orijentirana najvećim dijelom na obiteljski tip gradnje, što znači gradnju stambenih zgrada do najviše 4 SJ.

Kapacitet površina namijenjenih stanovanju

Ukupne neizgrađene površine predviđene za pretežito stambenu izgradnju iznose oko 284.000 m², dok je analizom utvrđena i ukupna površina čestica pogodnih za izgradnju unutar dovršenih i pretežito dovršenih dijelova naselja od oko 86.000 m². Dakle, za novu stambenu izgradnju raspoloživo je oko 370.000 m². Od tog broja valja oduzeti oko 10-ak % površine potrebne za uređenje pristupnih prometnica i kolnih pristupa, kao i površine za smještaj objekata komunalne infrastrukture (trafostanice i sl.). Time se ukupna površina raspoloživa za smještaj zgrada pretežito stambene namjene reducira na oko 330.000 m². Uz gustoću stanovanja obiteljskog tipa izgradnje (200 m²/SJ) na tom bi se prostoru omogućila izgradnja novih 1.650 SJ, dok bi se uz gustoću stanovanja višestambenog tipa izgradnje (125 m²/SJ) na tom prostoru omogućila izgradnja čak 2.640 novih SJ. Obzirom da se Planom ograničuje smještaj višestambene izgradnje samo na čestice uz dvosmjerne prometnice može se procijeniti da se unutar obuhvata Plana može smjestiti najviše 1.650 – 2.000 novih SJ, što znači i dodatnih 4.000-5.000 stanovnika. Kako je u polazištima Plana procijenjeno da je 2008. godine u sezoni bilo prisutno isto toliko korisnika, može se konstatirati da ukupni **kapacitet površina predviđenih za stanovanje iznosi između 3.200 i 3.600 SJ, odnosno 8.000-9.000 korisnika.**

PROGRAM GRADNJE GOSPODARSKIH SADRŽAJA

Planom se omogućuje kako nastavak razvoja postojećih gospodarskih sadržaja koji su prepoznati kao nosioci dosadašnjeg gospodarskog razvoja naselja, tako i razvoj budućih gospodarskih subjekata.

Unaprjeđenje postojećih gospodarskih djelatnosti

Pod postojećim značajnijim gospodarskim djelatnostima podrazumijevaju se: prerada maslina u uljari, ribarstvo vezano uz prostor ribarske luke, brodogradnja u Sovlju, trgovina, usluge, te turistička djelatnost domaće radinosti (iznajmljivanje apartmana i soba). Planom je omogućen daljnji razvoj postojećih gospodarskih djelatnosti time što se utvrđuje:

- **Površina za smještaj uljare** na postojećoj lokaciji uz mogućnost njezine rekonstrukcije radi poboljšanja i proširenja proizvodnje uz potrebnu sanaciju u cilju zaštite okoliša. Izmještanje uljare izvan naselja moguće je planirati tek po završetku pripremnih radova za realizaciju gospodarske zone izvan naselja.
- **Lučko područje ribarske luke** unutar kojeg se uz privez plovila ribara predviđa i izgradnja veletržnice ribe sa pratećim ugostiteljskim (caffè bar) i trgovačkim (prodaja artikala za potrebe ribarenja) sadržajima.

- **Površina za smještaj brodogradilišta** u Sovlju u svrhu bolje prostorne organizacije zajedno sa uređenjem pripadajućeg akvatorija.
- **Lučko područje marine** u obuhvatu sukladno važećoj koncesiji, bez mogućnosti povećanja kapaciteta.
- Mogućnost smještaja trgovačkih i uslužnih djelatnosti, kao i smještajnih stambenih jedinica i prostorija, te zgrada (hoteli, pansioni, prenočišta pojedinačnog kapaciteta do najviše 80 kreveta) za iznajmljivanje unutar mješovitih namjena pretežito stambene ili pretežito poslovne namjene.

Planirane gospodarske djelatnosti

Razvoj turističke djelatnosti do sada se temeljio gotovo isključivo na ponudi smještajnih kapaciteta u domaćoj radinosti, a sasvim neznatno na ponudi smještaja u hotelima i autokampovima. Stoga se Planom predviđaju značajnije površine za izgradnju hotelskih smještajnih kapaciteta. Istočno od Tribunja na lokaciji Seline-Bristak nalazi se prostornim planovima više razine utvrđena takva zona sa ukupnim kapacitetom od 1.100 kreveta. Planom je zona podijeljena na tri hotelska kompleksa sa po 360, 500 i 240 kreveta ovisno o veličini kazeta. Kompleksi će biti međusobno odvojeni alejama kojima se povezuje športsko-rekreacijska zona Bristak u zaleđu sa kupalištem. Zgrade sa smještajnim kapacitetima će se sukladno odredbama Zakona smjestiti u sjevernim dijelovima kazeta izvan područja od 100 m od obale, dok je unutar tog područja od 100 m uz obalu omogućen smještaj svih drugih pratećih sadržaja hotela. Uz ovu hotelsku zonu predviđeno je uređenje kupališta sa svim pratećim sadržajima.

Osim ove zone, Planom su određene i hotelske zone unutar naselja čiji zbroj površina, sukladno odredbama Zakona, iznosi manje od 20% ukupne površine građevinskog područja naselja. Zone su utvrđene, sukladno Odluci o izradi Plana, na području Sovlja i Dubravica, te jedna u zaleđu marine. Ukupni kapacitet ovih zona iznosi oko 700 kreveta, a utvrđen je sukladno odredbama prostornih planova više razine kojima se određuje najveći mogući kapacitet od 120 kreveta/ha. Kako je PPUG-om Vodica utvrđeno da unutar naselja nije moguća izgradnja hotela pojedinačnog kapaciteta većeg od 80 kreveta, unutar pojedinih ovih zona predviđena je izgradnja više hotela s najvećim dozvoljenim kapacitetom do 80 kreveta. Tako je unutar tih zona predviđena izgradnja 10-ak hotela.

Dakle, ukupni **planirani hotelski kapaciteti iznose oko 1.800 kreveta.**

Tržnica

Uz hotele od najznačajnijih planiranih gospodarskih sadržaja je tržnica, čiji smještaj je planiran u središnjem dijelu Tribunja uz budući centar. Smještaj same tržnice je predviđen uz samu obalu na potezu od središnjeg javnog parkirališta prema povijesnoj graditeljskoj cjelini na otoku. Građevina tržnice je predviđena kao prizemna sa ugostiteljskim sadržajima orijentiranim prema šetnici, a uslužnim i trgovačkim sadržajima prema parkiralištu i Ribarskoj ulici.

PROGRAM GRADNJE JAVNIH I DRUŠTVENIH SADRŽAJA

Sjeverno od središnjeg parkirališta, te zapadno od sadašnjeg trgovačkog centra predviđen je smještaj zgrada s pretežito poslovnim sadržajima, koje bi uz tržnicu, javno parkiralište, javni park i već postojeći trgovački centar tvorile novi centar, odnosno novu žarišnu točku Tribunja. U navedenim zgradama predviđen je uz poslovne sadržaje smještaj svih onih društvenih i javnih sadržaja za koje će se iskazati potreba (općinska uprava, knjižnica, galerija, ambulante, udruge i dr.).

Na lokaciji postojeće područne osnovne škole predviđena je **izgradnja odgojno-obrazovnog centra Tribunja**. Tako je na neizgrađenom prostoru južno od škole, predviđena izgradnja školsko-športske dvorane koju bi osim učenika u vrijeme kad ne traje nastava koristile razne športske udruge i građanstvo. Neposredno uz školu na prostoru sadašnjeg nogometnog igrališta (koje se izmješta na pogodniju lokaciju izvan naselja), moguće je smjestiti tzv. kampus za ljetne škole sa smještajnim kapacitetima do najviše 80 kreveta, a uz njega i dječju ustanovu.

Uz postojeće vjerske građevine-crkve, predviđa se **izgradnja pastoralnog centra** u području Živoda na površini od oko 3.500 m².

PROGRAM GRADNJE ŠPORTSKO REKREACIJSKIH SADRŽAJA

Izgradnja športsko-rekreacijskih sadržaja krenut će najvjerojatnije sa izgradnjom hotelskih kompleksa. Tako će jedan dio tih sadržaja biti realiziran **unutar površina hotelskih zona**, dok će se realizacija drugih omogućiti **unutar zona na Glavičinama i Zaglavi**. Na prostranom području poluotoka Zaglave predviđene su rekreacijske površine unutar kojih će se omogućiti uređenje u smislu izgradnje pješačkih, biciklističkih i trim staza, odmorišta i vidikovaca sa neophodnom urbanom opremom (rasvjetna tijela, klupe i sl.) bez izgradnje građevina.

Na potezu obale uz poluotok Zaglavu i brdo Sv. Nikole predviđene su površine za rekreaciju u moru kao **prirodne plaže**, dok je uz obalu u dijelu uvale Sovlja, Glavičine-Zamalin i Soline-Bristak predviđeno uređenje **kupališta – uređenih plaža**.

PROGRAM UREĐENJA JAVNIH ZELENIH I INFRASTRUKTURNIH POVRŠINA

Planom se utvrđuju dvije značajnije **javne parkovne površine**, jedna na vršnom dijelu brda Sv. Nikole i druga na području Glavičine-Zamalin, kao i nekoliko drugih manjih javnih parkovnih površina u uvali Sovlje i središnjem dijelu Tribunja. Kao glavni gradski javni park predviđen je **park Sv. Nikole**. Uređenje parka predviđeno je uz hortikulturno uređenje izgradnjom pješačkih staza, križnog puta sa postajama, vidikovcima-odmorištima, mogućim postavljanjem umjetničkih skulptura (pinakoteka) i urbane opreme, te uređenjem samog vršnog dijela sa starim grobljem i crkvom Sv. Nikole. Pod pinakotekom se podrazumijeva tematsko prezentiranje različitih eksponata (tematske izložbe na otvorenom – etno, povijest, kiparstvo i sl.) čiji se sadržaj periodično može mijenjati. **Park Glavičine-Zamalin** je predviđeno urediti na način da se uz šetnicu urede i druge pješačke staze, te vidikovci-odmorišta sa urbanom opremom u vršnom dijelu parka. U ostalom dijelu parka uz šetnicu je predviđeno postavljanje javnih sanitarija i svlačionica. Hortikulturno uređena javna parkovna površina predviđa se interpolirati uz planiranu tržnicu, središnje javno parkiralište i šetnicu od marine do Trga Pijaca. Značajni dio javnih zelenih površina predviđen je kao sastavni dio planiranih uličnih koridora i raskrižja u cilju reprezentativnijeg izgleda ulica i razdvajanja kolnog od pješačkog i biciklističkog prometa. Za napomenuti je da se unutar športsko-rekreacijskih i ugostiteljsko-turističkih zona predviđaju znatne zelene površine koje će se hortikulturno urediti kao javne parkovne površine. Ozelenjavanje javnih i drugih zelenih površina predviđeno je sadnjom autohtonog zelenila.

Svu izgrađenu i planiranu urbanu strukturu naselja pratit će izgradnja odgovarajuće javne i komunalne infrastrukture sukladno potrebama i prioritetima. Sukladno prvenstveno izgradnji sustava odvodnje otpadnih voda, a zatim i izgradnji ostale infrastrukturne mreže iskazat će se potreba za rekonstrukcijom postojećih uličnih koridora, koje je predviđeno

tamo gdje ima mogućnosti i proširiti. Uz rekonstrukciju postojećih ulica predviđena je i izgradnja novih uličnih poteza, poglavito u dijelovima naselja gdje je predviđena nova izgradnja. Upravo izgradnja Planom utvrđenih novih uličnih poteza je glavni preduvjet za realizaciju nove izgradnje.

Povezivanje svih važnijih ugostiteljsko turističkih, športsko rekreacijskih, javnih i društvenih sadržaja, kupališta, te povijesne jezgre Tribunja predviđeno je **izgradnjom obalne šetnice**.

Obzirom na akutni nedostatak javnih parkirališnih površina, predviđa se uređenje nekoliko takvih površina. Najznačajnija takva površina je ona u središnjem dijelu Tribunja koja je tijekom proljeća 2009. god. uređena.

Komunalni vezovi plovila kako stalnog, tako i povremenog stanovništva rješavat će se unutar dijelova luke otvorene za javni promet Tribunj. Uz već izgrađene vezove, planira se proširenje privezišta na južnoj strani Trga Pijace i Donje Rive, te uređenje športskih lučica na području Sovlja.