

Naziv plana: **URBANISTIČKI PLAN  
UREĐENJA III  
ZASTRAŽIŠĆE  
RASKOVICA**

JAVNA RASPRAVA  
**SAŽETAK ZA JAVNOST**

Nositelj izrade: **OPĆINA JELSA**

Izrađivač: **URBOS** doo Split  
Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

*Split/Jelsa, listopad 2020. godine*

Naziv plana:

# **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA III ZASTRAŽIŠĆE RASKOVICA**

## **SAŽETAK ZA JAVNOST**

Nositelj Izrade:

**OPĆINA JELSA**

Jedinstveni upravni odjel

Pročelnik: Ivica Keršić, dipl.oec.

.....

Izrađivač:

**URBOS** doo Split

Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

direktorica: Gordana Radman, dipl.ing.arh.

.....

**STRUČNI RADNI TIM**

Gordana Radman, dipl.ing.arh., odgovorni voditelj

.....

Maja Madiraca, dipl.oec.

dr.sc.Zoran Radman, znanstveni suradnik

Larisa Bačić, dipl.ing.građ.

Ivana Bubić, spec.univ.oec.

Mislav Madiraca, stud.oec.

## SAŽETAK ZA JAVNOST

### URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA br.III ZASTRAŽIŠĆE RASKOVICA

#### UVOD

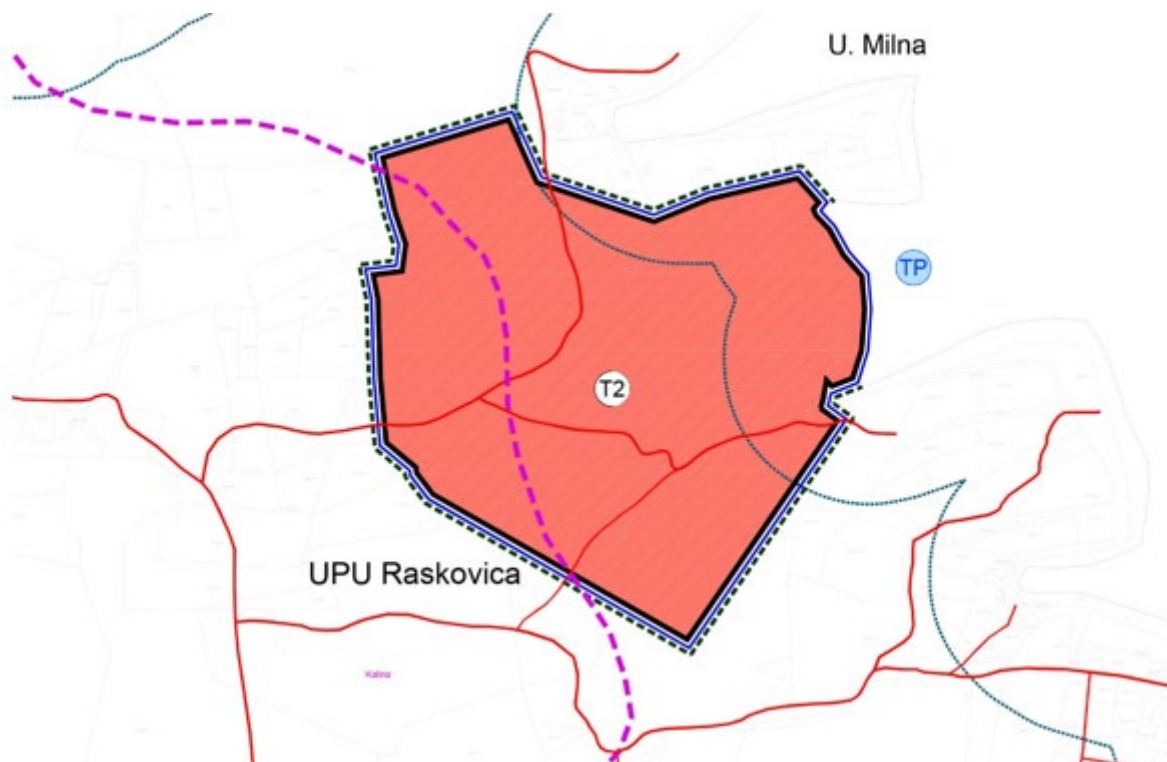
Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja za ugostiteljsko turističku namjenu T2– turističko naselja na dijelu naselja Zastrazišće, općina Jelsa Hvar utvrđena je Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja br. III Zastrazišće – Raskovica – T2 („Službeni glasnik Općine Jelsa“, broj 2/18 i 3/20).

Izradi Urbanističkog plana uređenja broj III Zastrazišće Raskovica (u daljnjem tekstu: Urbanistički plan) se pristupa radi stvaranja prostorno planskih pretpostavki za gradnju i uređenje nove ugostiteljsko turističke zone, a sve u skladu s načelima održivosti i zaštite prostornih vrijednosti i prirodnih resursa.

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja s kojim ovaj Urbanistički plan uređenja mora biti usklađen je Prostorni plan uređenja općine Jelsa („Službeni glasnik općine Jelsa“, broj 5/08, 3/15 i 5/18, 07/18 – pročišćeni tekst i 3/19).

Urbanistički plan uređenja obuhvaća neizgrađeno građevinsko područje Raskovica, označen na kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja općine Jelsa kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene T2-turističko naselje. Namijenjeno je za gradnju turističkog naselja kapaciteta do 550 ležajeva.

Površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja iznosi 10,53 ha. Granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana



*Izvod iz kartografskog prikaza broj 4. „Građevinska područja“ Prostornog plana uređenja općine Jelsa*

## **OSNOVNA NAMJENA PROSTORA**

Obuhvat Urbanističkog plana iznosi cca 10,53 ha. Površine svih planiranih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom. Određene su slijedeće površine:

- Ugostiteljsko turistička namjena, hotel T2-1
- Ugostiteljsko turistička namjena, turističke vile T2-2
- Ugostiteljsko turistička namjena, prateći sadržaji T2-3
- Sportsko rekreacijska namjena, uređena plaža R4
- Zaštitne zelene površine Z
- Prometne površine

U sklopu svih namjena omogućava se gradnja objekata komunalne infrastrukture. Prometne površine su označene na kartografskom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“, te na kartografskom prikazu 2.1 „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2000. Prema funkcionalnom značaju razlikuju se slijedeće razine prometnica:

- javna (razvrstana) cesta kojom se pristupa do zone od križanja s državnom cestom D116 (Hvar – Sućuraj) a koja ima funkciju glavne ulice;
- sabirna ulica koja sa javnom cestom čini osnovni prometni prsten zone;
- pristupne ulice su planirane kao dvosmjerne i jednosmjerne u skladu s njihovom funkcijom kolnog pristupa pojedinim sadržajima zone;
- kraća jednosmjerna interventna (servisna) ulica predviđena je na sjeveroistočnom dijelu obuhvata Urbanističkog plana radi pristupa budućem uređaju za pročišćavanje otpadnih voda;
- kraća dionica postojeće pristupne ulice zadržana je radi pristupa sadržajima izvan obuhvata Urbanističkog plana;
- uzdužno javno parkiralište smješteno je uz jugoistočnu sabirnu ulicu.

Iskaz planirane namjene površina obuhvata URBANISTIČKOG PLANA ugostiteljsko turističke namjene RASKOVICA:

<b>Namjena površina</b>	<b>površina (ha)</b>	<b>učešće (%)</b>
1. Ugostiteljsko turistička namjena, hotel T2-1	1,67	15,9
2. Ugostiteljsko turistička namjena, turističke vile T2-2	5,20	49,3
3. Ugostiteljsko turistička namjena, prateći sadržaji T2-3	1,07	10,2
4. Sportsko rekreacijska namjena, uređena plaža R4	0,36	3,5
5. Zaštitne zelene površine Z	0,91	8,6
6. Prometne površine	1,32	12,5
<b>Ukupno obuhvat Urbanističkog plana</b>	<b>10,53</b>	<b>100</b>

Na području obuhvata Urbanističkog plana predviđena je gradnja građevina ugostiteljsko turističke namjene, hotel sa pratećim sadržajima te građevine ugostiteljsko turističke namjene za smještaj - turističke vile. Ukupni smještajni kapacitet iznosi 550 ležaja od čega je za hotele predviđeno najviše 170 ležajeva a ostali kapacitet u turističkim vilama (najviše 380 ležajeva).

Ugostiteljsko turistička namjena je organizirana u 6 prostornih cjelina. Svaka prostorna cjelina može biti i građevna čestica. Prostorne cjeline su prikazane u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:2000.

### **Ugostiteljsko turistička namjena T2-1 (hotel)**

#### **Prostorna cjelina oznake 1**

Za gradnju građevina ugostiteljsko turističke namjene T2-1, hotel, unutar prostorne cjeline oznake 1 primjenjuju se sljedeći uvjeti:

površina prostorne cjeline (m <sup>2</sup> )	a) najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice K <sub>ig</sub>	a) najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice K <sub>is</sub>	visina građevina		najmanje učešća zelenih površina na građevnoj čestici (%)
	b) najveća površina građivog dijela cjeline (m <sup>2</sup> )	b) najveći građevinska bruto površina građevine (m <sup>2</sup> )	najveći broj nadzemnih etaža E	najveća visina V (m)	
17.350	a) 0,3 b) 5.200	a) 0,8 b) 13.880	3 etaže	12,5	40

- Namjena građevina: hotel sa pratećim sadržajima. Maksimalni kapacitet hotela iznosi 170 ležaja. Unutar prostorne cjeline treba osigurati prateće sadržaje, usluge (restoran, bar, trgovina, zabavni sadržaji) i površine za turističku rekreaciju (igrališta, bazeni) te parkirališni/garažni prostor. Unutar prostorne cjeline omogućava se gradnja i drugih nerazvrstanih kolnih ulica, pješačkih staza i ulica, trgova te građevina i instalacija komunalne i druge infrastrukturne mreže;
- Najmanja površina zahvata u prostoru za gradnju hotela iznosi 3.500 m<sup>2</sup>. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti više građevina hotela i depadansi (prema posebnim propisima) unutar granica naznačenog građivog dijela prostorne cjeline (prema kartografskom prikazu broj 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 2000). Unutar zahvata u prostoru ove prostorne cjeline moguća je gradnja više hotela, te je gradnja pratećih i zajedničkih sadržaja hotela (repcija, ugostiteljstvo, rekreacija, praonice itd.). Građevine hotela sa smještajnim jedinicama te građevine zajedničkih i pratećih sadržaja mogu biti prostorno i funkcionalno povezane;
- Najveća visina građevina iznosi 3 nadzemne etaže uz mogućnost gradnje podruma i kosog krova. Ukoliko se u podrumu planira uređenje garaže moguće je gradnja više podrumski etaža. Najveća visina građevina iznosi 12,5 m, mjereno od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje građevine;
- Prirodni teren se može mijenjati za najviše 1,0 m visine;
- Najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne parcele ne može biti manja od polovice visine građevine, ali ne manja od 5,0 m;
- Sve građevine unutar ove prostorne cjeline se grade kao slobodnostojeće građevine;
- Građevni pravac se ne određuje;
- Smještajne građevine te građevine za zajedničke i prateće sadržaje grade se u pravilu kao slobodnostojeće građevine i treba ih smještajem i veličinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša. Građevina hotela se oblikuje na način da se naglasi i uklopi u prirodno obilježje okolnog terena strmog nagiba. Građevine mogu imati ravni ili kosi krov;
- Kolni pristup prostornoj cjelini je moguć s rubnih kolnih ulica i drugih prometnih površina koje se mogu graditi unutar prostorne cjeline. Također je moguće unutar prostorne cjeline uređivati pješačke ulice, trgovi, odmorišta, graditi otvoreni i zatvoreni bazeni te urediti zelene površine na najmanje 6. 9040 m<sup>2</sup> površine prostorne cjeline;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi broj 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 i 2.5 u mjerilu 1:2000) i prema posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo) uz obveznu sadnju drvoreda uz javnu cestu. U što većoj mjeri očuvati, urediti i održavati postojeće suhozide i gomile;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

## Ugostiteljsko turistička namjena T2-2 (turističke vile)

### Prostorne cjeline oznake 2, 3, 4 i 5

Za gradnju građevina ugostiteljsko turističke, namjene T2-2, turističke vile, prikazane na kartografskim prikazima broj 1.0 „Korištenje i namjena površina“ i broj 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000 primjenjuju se sljedeći uvjeti:

a) oznaka prostorne cjeline	a) najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig}$	a) najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice $k_{is}$	visina građevina		najmanje učešće zelenih površina unutar prostorne cjeline (%)
			najveći broj nadzemnih etaža E	najveća visina V (m)	
b) površina prostorne cjeline (m <sup>2</sup> )	b) najveća površina građivog dijela cjeline (m <sup>2</sup> )	b) najveći građevinska bruto površina građevina (m <sup>2</sup> )			
<b>2</b> 8.880	a) 0,3 b) 2.660	a) 0,8 b) 7.100	2 etaže	7,0	40
<b>3</b> 14.350	a) 0,3 b) 4.300	a) 0,8 b) 11.480	2 etaže	7,0	40
<b>4</b> 16.780	a) 0,3 b) 5.030	a) 0,8 b) 13.420	2 etaže	7,0	40
<b>5</b> 14.310	a) 0,3 b) 4.290	a) 0,8 b) 11.450	2 etaže	7,0	40

- Namjena građevina: turističke vile sa pratećim sadržajima. Najveći broj ležajeva po prostornim cjelinama iznosi:
  - u prostornoj cjelini oznake 2, - 68 ležajeva u turističkim vilama,
  - u prostornoj cjelini oznake 3, - 116 ležajeva u turističkim vilama,
  - u prostornoj cjelini oznake 4, - 112 ležajeva u turističkim vilama i
  - u prostornoj cjelini oznake 5, - 80 ležajeva u turističkim vilama;
- Osnova za obračun broja vila unutar prostornih cjelina je planski kapacitet od 4 ležaja po turističkoj vili;
- Unutar prostornih cjelina za gradnju turističkih vila mogu se osigurati prateći sadržaji, usluge (restoran, bar, trgovina, zabavni sadržaji) i površine za turističku rekreaciju (igrališta, bazeni) te parkirališni/garažni prostor. Unutar prostorne cjeline omogućava se gradnja i drugih nerazvrstanih kolnih ulica, pješačkih staza i ulica, trgova te građevina i instalacija komunalne i druge infrastrukturne mreže;
- Najmanja površina zahvata u prostoru za gradnju vile iznosi 400 m<sup>2</sup>
- Turističke vile je moguće smjestiti unutar granica naznačenog građivog dijela prostorne cjeline (prema grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“);
- Turističke vile se obvezno grade kao slobodno stojeće građevine;
- Građevni pravac se ne određuje;
- U prostornoj cjelini oznake 3. turističke vile se moraju smjestiti izvan pojasa 100 m od obalne crte, a kako je označeno na kartografskom prikazu broj 1. „Korištenje i namjena površina“ i broj 4. „Način i uvjeti gradnje“. Pojas zemljišta, koji čine linija 100 m od obalne crte i trasa planirane pristupne (dvosmjerne) ulice na sjeveroistočnom dijelu prostorne cjeline, treba urediti kao zelene površine;
- Najveća visina vila iznosi 2 etaže, odnosno najviše 7,0 m mjereno od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz građevinu do vijenca građevine;
- Prirodni teren se može mijenjati za najviše 1,0 m visine;

- Najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne parcele ne može biti manja od polovice visine građevine, ali ne manja od 5 m;
- Građevine vila se oblikuju na način da se uklape u prirodno obilježje okolnog terena strmog nagiba. Građevine mogu imati ravni krov i mogu biti oblikovane i bez čvrstog povezivanja s tlom;
- Uz pojedinačnu turističku vilu omogućava se uređenje otvorene terase i gradnja otvorenog bazeni površine do 30 m<sup>2</sup>;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo). U što većoj mjeri očuvati, urediti i održavati postojeće suhozide i gomile. Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj za gradnju turističke vile obvezno je osigurati 40% zelenih površina koje se uređuju sadnjom autohtonog visokog i niskog zelenila;
- Kolni pristup prostornim cjelinama je predviđen s planiranih ulica. Omogućava se gradnja novih prometnih površina unutar prostornih cjelina radi pristupa pojedinačnim turističkim vilama;
- Unutar prostornih cjelina mogu se uređivati pješačke ulice, odmorišta, te urediti zelene površine;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi broj 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 i 2.5 u mjerilu 1:2000) i prema posebnim uvjetima javnopravnih tijela;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

### **Prateći sadržaji ugostiteljsko turističke namjene T2-3**

#### **Prostorna cjelina oznake 6**

Prateći sadržaji ugostiteljsko turističke zone mogu se smjestiti i na zasebnoj prostornoj cjelini oznake 6. Na toj površini mogu se graditi ugostiteljski, zabavni, sportski, trgovački, uslužni i slični sadržaji u funkciji ugostiteljsko turističke zone. Za gradnju pratećih građevina ugostiteljsko turističke namjene T2-3, prikazane na kartografskim prikazima broj 1.0 „Korištenje i namjena površina“ i broj 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000 primjenjuju se sljedeći uvjeti:

a) oznaka prostorne cjeline	najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig}$	najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice $k_{is}$	visina građevina		najmanje učešća zelenih površina unutar prostorne cjeline (%)
			b) površina prostorne cjeline (m <sup>2</sup> )	najveći broj nadzemnih etaža E	
6 10.750	0,3	0,8	1 etaža	6,0	60

- Najmanja površina zahvata u prostoru za gradnju pratećih sadržaja iznosi 1000 m<sup>2</sup>
- Građevine pratećih sadržaja je moguće smjestiti unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne cjeline (prema grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“);
- Građevni pravac se ne određuje;
- Najveća visina građevina pratećih sadržaja iznosi podrum i prizemlje, odnosno najviše 6,0 m mjereno od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz građevinu do vijenca građevine;
- Prirodni teren se može mijenjati za najviše 1,0 m visine;
- Najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne parcele ne može biti manja od polovice visine građevine, ali ne manja od 5 m;
- Građevine za prateće sadržaje se oblikuju na način da se uklape u prirodno obilježje okolnog terena strmog nagiba. Građevine mogu imati ravni krov i mogu biti oblikovane i bez čvrstog povezivanja s tlom;
- Omogućava se gradnja otvorenih igrališta, terasa, gradnja otvorenog bazena i sličnih rekreacijskih sadržaja;

- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo). U što većoj mjeri očuvati, urediti i održavati postojeće suhozide i gomile. Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj za gradnju pratećih sadržaja obvezno je osigurati 40% zelenih površina koje se uređuju sadnjom autohtonog visokog i niskog zelenila;
- Kolni pristup prostornoj cjelini je predviđen s planiranih ulica. Omogućava se gradnja novih prometnih površina unutar prostornih cjelina radi pristupa pojedinačnim turističkim vilama;
- Unutar prostorne cjeline mogu se uređivati pješačke ulice, odmorišta, te urediti zelene površine. Obvezna je gradnja pješačkog pravca radi pristupa uređenoj plaži, označenog na kartografskom prikazu broj 4. „*Način i uvjeti gradnje*“. Omogućava se izmjena položaja toga pravca kojim se osigurava pješački pristup do uređene plaže i mora;
- Unutar prostorne cjeline mogu se uređivati i druge pješačke ulice, odmorišta, te urediti zelene površine;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi broj 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 i 2.5 u mjerilu 1:2000) i prema posebnim uvjetima javnopravnih tijela;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

#### **Sportsko rekreacijska namjena R4**

##### **Uređena plaža**

Uređena plaža treba biti nadzirana i pristupačna svima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama smanjene pokretljivosti (sukladno posebnom propisu).

Površine kopnenog dijela uređene plaže uređuju se kao:

- zelene površine;
- prirodna plaža (šljunak i škrape);
- dužobalna šetnica;
- koncesijska čestica (na pomorskom dobru) za gradnju plažne građevine;
- pripadajući akatorij.

Oblikovanje svih kopnenih površina uređene plaže izvesti na način da se uspostave skladni prostorni odnosi. Prilikom uređenja okoliša, veće visinske razlike terena savladavati pažljivo oblikovanim pokosima ili potpornim zidovima. Preporuča se terasasto oblikovanje dijelova prirodnog terena, kod čijeg je uređenja potrebno koristiti prirodne materijale. Minimalna površina za visoko i nisko zelenilo iznosi 40% površine prostorne cjeline.

Na dijelu neposredno uz more potrebno je u cijelosti očuvati prirodna obilježja plaže (prirodna kamena obala i škrape) koja čine posebne krajobrazne vrijednosti obale. Omogućava se formiranje platoa (sunčališta i sl.) na način da se u najvećoj mjeri uklope u prirodni okoliš. Površine platoa potrebno je izvesti kao manje šljunčane oaze unutar škrapa, odnosno bez vidljivih tragova betona oblikovati površine unutar škrapa koje je potrebno ispuniti kamenim oblucima ili urediti drvene platforme. Betoniranje vanjske površine platoa se ne dopušta. Uređenje plaže obuhvaća i postavljanje privremenih drvenih platoa i pontona na kopnu ili akvatoriju uređene plaže. Pontoni u moru, kao plivajući objekti koji čine dio uređene plaže, mogu imati površinu do ukupno 200 m<sup>2</sup> i treba ih odgovarajuće izmjestiti izvan akvatorija nakon završetka sezone kupanja ali unutar obuhvata ove ugostiteljsko turističke zone. Dopušta se uređenje pristupa s kopnene i morske strane, uključivo i osobama smanjene pokretljivosti (izgradnja rampi i liftova).

Dužobalna šetnica može biti širine 1,5 m i položena približno paralelno s obalom, rubno između zone uređene plaže i prostorne cjeline za prateće sadržaje.

Gradnja plažne građevine za smještaj tuševa, sanitarnog čvora, ostave za rekvizite i sl., moguća je isključivo na pomorskom dobru unutar koncesijske čestice. Ukoliko čestica zemlje za gradnju plažne građevine nije na pomorskom dobru tada nije moguća gradnja plažne građevine.



Određena površina za gradnju plažne građevine prikazana je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana na kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000.

Plažna građevina se gradi prema sljedećim uvjetima:

- najveća površina plažne građevine iznosi 40 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine;
- najveća visina plažne građevine je P+K (prizemlje i krov) odnosno najviše 4,0 m, mjereno od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz građevinu do vijenca građevine;
- prirodni teren se može mijenjati za najviše 1,0 m visine;
- ukoliko se izvodi kosi krov pokrov je potrebno izvesti pločama od prirodnog kamena;
- oblikovanjem se građevina mora uklopiti u krajobraz na način da se ne naruše prirodne vrijednosti prostora;
- pročelja je potrebno obraditi u kamenu;
- do plažne građevine nije potrebo osigurati kolni pristup kao ni osigurati parkirališna mjesta;
- ukoliko plažne građevine imaju priključak na vodoopskrbni sustav, moraju biti priključene na interni sustav odvodnje ugostiteljsko turističke zone, a ukoliko to nije moguće, moraju imati vlastiti uređaj za pročišćavanje voda prije upuštanja u recipijent u skladu s posebnim propisima i uz suglasnost nadležnog javnopravnog tijela.

Morski dio uređene plaže obvezno je ograditi plutačama radi zaštite kupaca. Urbanističkim planom nije predviđena gradnja turističkog priveza.

## **UVJETI I NAČIN GRADNJE PROMETNE MREŽE I OSTALIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**

### **PROMETNA MREŽA**

Urbanističkim planom se predviđa gradnja nove prometnice koja se u smjeru juga priključuje na državnu cestu D116. Sa te glavne ulice, kojom se pristupa predmetnoj zoni, te preko sabirnih i pristupnih ulica osigurani su kolni i pješački pristupi planiranim sadržajima i prostornim cjelinama u obuhvatu Urbanističkog plana. Planirana prometna mreža prikazana je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, te su date su orijentacijske kote nivelete križanja a koje će se točno utvrditi u tehničkoj dokumentaciji određene dionice ceste ili ulice a prilagođeno točnim podacima o terenu i planiranoj infrastrukturi.

Prometne površine su označene na kartografskom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“, te na kartografskom prikazu 2.1 „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2000. Prema funkcionalnom značaju razlikuju se sljedeće razine prometnica:

- javna (razvrstana) cesta kojom se pristupa do zone od križanja s državnom cestom D116 (Hvar – Sućuraj) a koja ima funkciju glavne ulice;
- sabirna ulica koja sa javnom cestom čini osnovni prometni prsten zone;
- pristupne ulice su planirane kao dvosmjerne i jednosmjerne u skladu s njihovom funkcijom kolnog pristupa pojedinim sadržajima zone;
- kraća jednosmjerna interventna (servisna) ulica predviđena je na sjeveroistočnom dijelu obuhvata Urbanističkog plana radi pristupa budućem uređaju za pročišćavanje otpadnih voda;
- kraća dionica postojeće pristupne ulice zadržana je radi pristupa sadržajima izvan obuhvata Urbanističkog plana;
- uzdužno javno parkiralište smješteno je uz jugoistočnu sabirnu ulicu.

Uz glavnu, sabirne i pristupne ulice (prometnice) jednostrano ili dvostrano se uređuje pješačka staza širine 1,5 m i pojas zelenila širine 1,5 m.

Zbog konfiguracije terena dopušta se formiranje i uređenje čestice ulica i u širem pojasu od profila ulice prikazane u kartografskom prikazu broj 2.1 u mjerilu 1:2000 za potrebe uređenja zaštitnog pojasa. U sklopu zaštitnog pojasa ulice uređuje se nasip i/ili usjek ulice s uređenim i ozelenjenim pokosom ili s potpornim zidovima ovisno o dijelu trase i načinu uređenja terena.

Pri detaljnom utvrđivanju trasa planirane glavne ulice naselja potrebno je uvažavati specifičnosti reljefa i vegetacijski pokrov na način da se utjecaj na krajobraz svede na najmanju moguću mjeru, izvođenjem duž prirodnog reljefa poštujući lokalne specifičnosti. Projektom prometnice potrebno je predvidjeti krajobrazno uređenje, ugradnju prirodnih materijala (kamen) gdje god je to moguće, te sadnju prikladne vegetacije kod stabilizacije pokosa nasipa, zasljeska i usjeska prometnice.

**Glavna ulica;** - Poprečni presjek glavne ulice planiran je minimalne širine 13,5 m odnosno ukupno širine ceste: 1,5 m zeleni pojas (zaštitno zelenilo) + 1,5 m pločnik + 2 x 2,75 m kolnik + 2,0 m pojas zelenila (drvored) + 1,5 m pločnik + 1,5 m zeleni pojas (zaštitno zelenilo). Širina pločnika je 1,5 m dvostrano uz glavnu ulicu.

**Sabirna ulica;** - Poprečni presjek sabirne ulice planiran je minimalne širine 11,50 m odnosno ukupno širine ceste: 1,5 m zeleni pojas (zaštitno zelenilo) + 1,5 m pločnik + 2 x 2,75 m kolnik + 1,5 m pločnik + 1,5 m zeleni pojas (zaštitno zelenilo). Širina pločnika je 1,5 m dvostrano uz glavnu ulicu. Na dijelu sabirne ulice na jugoistočnom dijelu planirao je uzdužno parkiralište s 5PM.

**Pristupna ulica;** - Poprečni presjek pristupne ulice planiran je širine 10,0 m i planirana su dva različita poprečna profila od kojih je jedan predviđen za promet u oba smjera, a drugi za promet u jednom smjeru. Poprečni profil za dvosmjerni promet sastoji se od 1,5 m zelenog pojasa (zaštitno zelenilo) + 1,5 m pločnika + 2 x 2,75 m kolnika + 1,5 m zeleni pojas (zaštitno zelenilo). Poprečni profil za jednosmjerni promet sastoji se od 1,5 m zelenog pojasa (zaštitno zelenilo) + 1,5 m pločnika + 4,00 m kolnika + 1,5 m pločnika + 1,5 m zeleni pojas (zaštitno zelenilo).

**Interventna (servisna) ulica;** - Poprečni presjek interventne ulice koja služi za pristup uređenoj plaži i budućem uređaju za pročišćavanje otpadnih voda ove ugostiteljsko turističke zone. Širina kolnika iznosi 4,0 m te se obostrano osigurava pojas zaštitnog zelenila širine 1,5 m sa svake strane ulice.

Planirani kolni pristupi građevinama se moraju projektirati na način da omogućе kretanje vatrogasnih vozila prema posebnim propisima.

U postupku izdavanja odgovarajućeg akta za građenje sukladno Zakonu za zahvate u prostoru obvezno je osigurati parkirališna mjesta na građevnoj čestici prema sljedećoj tablici:

Namjena građevine	Tip građevine	Potreban broj mjesta
Ugostiteljstvo i turizam	Restoran, kavana, bar	2 PM/100 m <sup>2</sup> bna otvorenom prostoru
	Hoteli i drugi smještajni objekti	Prema posebnim propisima (Pravilnik kategorizaciji, razvrstavanju i posebni standardima ugostiteljskih objekata i skupine hoteli, odnosno drugom odgovarajućem propisu)
Šport i rekreacija	Otvorena igrališta	1 PM/200 m <sup>2</sup> otvorenog igrališta

Promet u mirovanju u pravilu se rješava u sklopu prostorne cjeline. Manje otvoreno uzdužno parkiralište (5PM) smješteno je uz sabirnu ulicu. Moguće je zadovoljene potreba prometa u mirovanju riješiti u garažama, potpuno ukopanim garažama ili kao uređena otvorena parkirališna mjesta.

Koncept planirane pješačke mreže veže se na pločnike uz glavnu, sabirne i pristupne ulice te preko postojećih i planiranih pješačkih staza do mora. Pješački pločnici uz prometnice se planiraju u širini 1,5 m. Planiran je pristup uređenoj plaži od pristupne ulice i preko zone u kojima se smještaju prateći sadržaji ugostiteljsko turističke zone. Uz obalu je planirano uređenje dužobalne šetnice najmanje širine 1,5 m.

## **OSTALI INFRASTRUKTURNI SUSTAVI**

Urbanističkim planom je prikazana komunalna infrastrukturna mreža sa planiranim građevinama, instalacijama i uređajima kao načelnim lokacijama a konačno će se odrediti u postupku izdavanja odgovarajućeg akta za građenje, odnosno prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela, važećim propisima i stvarnim mogućnostima na terenu. Moguće su izmjene trasa i građevina u skladu s konfiguracijom terena, detaljnijim hidrauličkim proračunom, detaljnijim geodetskim podlogama i konačno odabranim sustavima, a što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

### **Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže**

Planira se gradnja distributivne telekomunikacijske kanalizacije sa korisničkim vodovima povezano na vanjska komutacijska čvorišta. Glavni vodovi položeni su u planiranim prometnicama. Priključni vodovi mogu se postavljati i u drugim trasama kolnih i pješačkih ulica. Mogući položaj distributivne telekomunikacijske kanalizacije sa korisničkim vodovima prikazan je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.3 „*Telekomunikacijska mreža*“ u mjerilu 1:2000.

Prostori za smještaj telefonskih centrala (komutacijska čvorišta) i drugih telekomunikacijskih uređaja mogu se riješiti kao samostalne građevine na zasebnim građevnim česticama, ili unutar građevina kao samostalne funkcionalne cjeline.

TK infrastruktura za pružanje TK usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, obuhvaća postavljanje bazne stanice i njenih antenskih sustava na antenskim prihvatima na zgradi budućeg hotela. Novi stupovi se moraju graditi kao zajednički antenski stup za više korisnika. Za postavljanje antenskih stupova obvezno je pribaviti suglasnost Općinskog vijeća

Omogućava se gradnja sekundarne telekomunikacijske mreže neposrednom provedbom Plana. Planirano je da svaka postojeća i planirana građevina unutar obuhvata ima omogućen priključak na TK mrežu. Planom su u pravilu planirani podzemni vodovi elektroničke komunikacijske (telekomunikacijske) infrastrukture unutar javnih i zelenih površina te postojeća telefonska centrala. Gdje je god to moguće, sekundarne telekomunikacijske vodove je potrebno smjestiti unutar koridora prometnice i pješačkih površina. Telekomunikacijska mreža se održava, rekonstruira i gradi na način da se omogući gradnja na građevnim česticama u skladu s planiranom namjenom, kao i izvođenje drugih instalacija.

### **Elektroenergetska mreža**

Za napajanje Urbanističkog plana potrebno je izgraditi sljedeće:

- Izgraditi dvije trafostanice 10(20)/0,4 kV instalirane snage 1000 kVA ili 2x1000 kVA;
- Izgraditi KB 20(10) kV za prihvat novih trafostanica 10(20)/0,4 kV;
- Izgraditi KB 1 kV rasplet unutar obuhvata Urbanističkog plana;
- Izgraditi javnu rasvjetu ulične mreže.

Rasvjeta prometnice unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja napajati će se iz planiranih trafostanica preko kablskih razvodnih ormara javne rasvjete. Tip i vrsta stupova javne rasvjete i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci i lokacije odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.

### **Obnovljivi izvori energije**

Unutar obuhvata Urbanističkog plana moguće je postavljanje fotonaponskih ćelija, solarnih kolektora za zagrijavanje tople vode i grijanje prostorija, manjih vjetrenjača, postavljanje podzemnih dizalica topline, prikupljanje i korištenje kišnice i korištenje ostalih obnovljivih izvora energije.

## Plinske instalacije

Kad se steknu tehnički uvjeti moguće je korištenje plina iz javnog sustava kao energenta za korištenje u građevinama ugostiteljsko turističke zone.

## Vodoopskrbna mreža

Za planiranje potrebe za vodom ove ugostiteljsko turističke zone izvršen je slijedeći proračun mjerodavnih količina potrošnje vode u turističkom naselju. Potrebne količine vode za turističku zonu su dobivene analizom potreba pojedinih potrošača, odnosno potreba za turističku izgradnju i za gašenje požara. Ukupna mjerodavna količina potrošnje vode u turističkom naselju iznosi  $Q_{MAX,SAT} + POŽ = 16,0$  l/s. Proračun mjerodavnih količina potrošnje vode sadržan je u Obrazloženju Urbanističkog plana.

Položaj trasa cjevovoda određen je na kartografskom prikazu broj 2.4 „Vodoopskrba“ u mjerilu 1:2000. Položaj vodova, građevina i uređaja vodoopskrbnog sustava je načelan i konačno će se odrediti u postupku izdavanja odgovarajućeg odobrenja za građenje, odnosno prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela, važećim propisima i stvarnim mogućnostima na terenu. Moguće su izmjene trasa i građevina vodoopskrbe u skladu s konfiguracijom terena, detaljnijim geodetskim podlogama i konačno odabranim sustavom vodoopskrbe a što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

Interni vodoopskrbni sustav je potrebno spojiti na glavni dovodni cjevovod koji pripada javnom vodoopskrbnom sustavu u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

U cilju efikasne protupožarne zaštite, potrebno je osigurati dovoljne količine vode iz javnog vodoopskrbnog sustava, te izvesti vanjsku hidrantsku mrežu koju čine nadzemni hidranti.

Za snabdijevanje vodom, moguće je koristiti uređaje za dobivanje vode iz mora, kao i autonomne i alternativne sustave vodoopskrbe (gustrine za prikupljanje kišnice, bušotine za zahvat podzemnih voda, itd.). Ukoliko se koristi morska voda tada se planira zahvat morske vode iz bušotine udaljene od mora koja ima niži salinitet i zahtjeva manje energije za desalinizaciju. U tom slučaju se odgovarajući ispust mora usmjeriti ka moru.

## Odvodnja otpadnih voda

Urbanističkim planom je predviđen razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Fekalnu i oborinsku kanalizacijsku mrežu izvoditi unutar koridora planiranih kolnih i kolno-pješačkih prometnica, te pristupnih putova do pojedinih građevina. U razdjelnom sustavu kanalizacije kanal fekalnih otpadnih voda smjestiti uz rub prometnice ili nogostup na suprotnoj strani prometnice od položaja vodovoda. Kanale fekalnih voda polagati na koti nižoj od kote vodoopskrbnog cjevovoda. Kanalizacijsku mrežu otpadnih voda moguće je polagati i unutar prostornih cjelina.

Fekalne otpadne vode potrebno je prikupiti gravitacijskim cjevovodima do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda te ispustiti u more odgovarajućim podmorskim ispustom. Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda treba imati odgovarajući stupanj pročišćavanja sukladno Pravilniku o graničnim vrijednostima otpadnih voda (NN 26/20.). Odgovarajući stupanj pročišćavanja fekalnih otpadnih voda označava primjenu onog stupnja pročišćavanja kojim se u ispuštenim vodama i u prijemniku postižu propisane dopuštene koncentracije štetnih tvari. Nakon odgovarajućeg stupnja pročišćavanja u uređaju, pročišćene otpadne vode potrebno je ispustiti u more putem podmorskog ispusta na udaljenosti od obalne crte (najniže plime na kopnu) u pravilu ne manje od 500 m i na dubini većoj od 20 m.

Otpadne vode iz kuhinja ugostiteljskih objekata trebaju se pročistiti predtretmanom (mastolov i taložnica) prije ispuštanja u sustav odvodnje. Svi potrošači koji ispuštaju tehnološke otpadne vode dužni su pročistiti otpadne vode predtretmanom do standarda komunalnih otpadnih voda.

Oborinske vode s krovova građevina („čiste“ oborinske vode) upustiti direktno u teren putem upojnih površina/bunara unutar prostorne jedinice, bez prethodnog pročišćavanja, na način da se ne ugroze okolne građevine ili se mogu koristiti za potrebe zalijevanja, navodnjavanja i dr.

### **UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

**Zaštitne zelene površine – Z**, površine namijenjene za uređenje i održavanje zaštitnih zelenih površina, kultiviranje terena, sadnju za zaštitu terena od odronjavanja te uređenje zaštitnog zelenila uz planirane građevine (građevine komunalne infrastrukture; prometnice, pročišćavač otpadnih voda i dr). Unutar zaštitnih zelenih površina moguće je vođenje vodova komunalne infrastrukture.

Pješачke staze, podzide i odmorišta po mogućnosti izgraditi od prirodnih materijala (kamena s lokacije) uz što manje korištenje vezivnog materijala, kako bi se isti svojim izgledom što bolje uklopili u okoliš.

Sadnja drvoreda je planirana s jedne strane glavne ulice prema prikazu na grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000.