

- PRIJEDLOG -

Na temelju članka 86., stavka 3. Zakona o prostornom uređenju („NN“, br.: 153/13 i 65/17), Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Jelsa („Službeni glasnik općine Jelsa“, br.: 05/2008 i 3/15) i članka 33. Statuta Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“, br.: 5/13 i 8/13), Općinsko vijeće Općine Jelsa, na VI sjednici održanoj dana 12. ožujka 2018. godine, donosi:

ODLUKU

o izradi Urbanističkog plana uređenja br. XIII Gromin Dolac – T2

I Opće odredbe

Članak 1.

Donosi se Odluka izradi Urbanističkog plana uređenja br. XIII Gromin Dolac – T2 (u daljnjem tekstu: UPU/Plan). Obveza donošenja Plana temelji se na člancima 130. i 131. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“, br.: 5/08 i 3/15).

Zona ugostiteljsko turističke namjene Gromin Dolac je određena u skladu s Izmjenama i dopunama prostornog plana Splitsko dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko dalmatinske županije“, br. 9/13), temeljem kojega je smanjena površine te zone, a Izmjenama i dopunama PPUO-a Jelse se primjenjuju obveze iz plana višeg reda- PPSDŽ-a.

II Pravna osnova za izradu Urbanističkog plana

Članak 2.

Izrada ovog Plana temelji se na odredbi članka 86. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju („NN“, br.: 153/13 i 65/17).

Plan će se izraditi u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („NN“, br.: 106/98, 39/04, 45/04-ispravak i 163/04), posebnim zakonima i propisima, te Prostornim planom uređenja Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“, br.: 5/08 i 3/15).

III Razlozi za izradu Urbanističkog plana

Članak 3.

Prostornim planom uređenja Općine Jelsa su određena područja za koja se propisuje obveza izrade urbanističkih planova uređenja.

Plan se izrađuje sukladno Izmjenama i dopunama PPUO-a Jelse, izrada i donošenje kojeg planskog dokumenta je u tijeku, a donošenje UPU-a može uslijediti po donošenju Izmjena i dopuna PPUO-a.

Prostornim planom je određeno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene Gromin Dolac sa max sto pedeset (150) ležaja, tipologije T2 (turističko naselje), neizgrađeno.

Zona je smještena neposredno uz naselje Gromin Dolac i izvan je pojasa ograničenja zaštitnog obalnog pojasa, tj. udaljena je više od 100 m od obalne crte. PPUO-om je propisana obveza izrade konzervatorske podloge radi zaštite cjeline naselja.

Investitor i vlasnik većeg dijela nekretnina unutar obuhvata namjene T2 na području Gromin Dolca je zainteresiran za privođenje zemljišta planiranoj namjeni, radi čega se donosi ova Odluka.

IV Obuhvat Plana

Članak 4.

Područje obuhvata ovog Plana se sukladno navedenom u članku 3. ove Odluke određuje za dio prostora koji je namijenjen izgradnji i uređenju sadržaja namjene T2 na lokaciji sjeveroistočno od naselje Gromin Dolac.

Prema članku 130. i grafičkom prikazu PPUO-a (Izmjene i dopune), određen je obuhvat za UPU turističke zone Gromin Dolac.

Granice obuhvata UPU-a za koji se donosi ova Odluka su prikazane u grafičkom prilogu koji je sastavni dio ove Odluke.

V Ocjena stanja u obuhvatu Urbanističkog plana

Članak 5.

Područje obuhvata je neizgrađeno građevinsko područje namijenjeno za gospodarsku-ugostiteljsko turističku namjenu T2 na kontaktnom području naselja Gromin Dolac, dijelom obraslo alepskim borom, a većim dijelom makijom i garigom. Kontaktna zona UPU-a s južne strane i jugozapadne strane obuhvata je zemljište komunalno opremljeno osnovnom infrastrukturom - prometnicom, vodoopskrbom i elektroopskrbom.

VI Ciljevi i programska polazišta

Članak 6.

U razvojnim dokumentima Splitsko - dalmatinske županije (Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije, Regionalni operativni program, Razvojna strategija, Glavni plan razvoja turizma), istaknuta je potreba poticanja investiranja u gospodarsku granu pružanja ugostiteljsko turističkih usluga u zonama sa planiranim smještajnim kapacitetima.

U strateškom turističkom dokumentu, Glavnom planu razvoja turizma Splitsko dalmatinske županije, za otok Hvar su predložene slijedeće investicijske aktivnosti:

- restrukturiranje i podizanje kvalitete glavnine postojećih smještajnih objekata, turističkih atrakcija, infrastrukture i usluga;
- razvoj visokokvalitetnih novih smještajnih objekata koji su utemeljeni na inovativnim tržišnim konceptima te uklopljeni u okružje (high-value green field).

Glavni cilj u razvoju turizma na hrvatskim otocima, pa tako i na ovom području, prema zaključcima više studija izrađenih u recentnom razdoblju, mora biti podizanje kvalitete života i sprječavanje depopulacije.

Planiranje zahvata u obuhvatu ove zone eksponirane vizurama s mora treba uvažavati činjenicu da to područje u kojem se očekuje u velikoj mjeri zadržavanje vrijednog raslinja, te da intervencije u prostoru moraju biti primjerene mjerilu kontaktne zone naselja, kako bi se ostvarila harmonična cjelina građevinske zone s udaljenih pozicija.

U izradi Plana treba primijeniti odredbe definirane PPSDŽ-om i PPUO-om:

- smještajne i građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
- smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, planirati na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuju se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi najviše 0,3, a koeficijent iskorištenosti kis 0,8,
- najveća visina smještajnih građevina iznosi najviše podrum, prizemlje, kat i krov, odnosno najviše 7,0 m (hotel može imati visinu određenu PPUO-om)
- najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne parcele ne može biti manja od polovice visine građevine, ali ne manja od 5,0 metara,
- najmanje 40 % površine zone ugostiteljsko turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- zona mora imati pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m,
- parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene unutar zone u skladu sa uvjetima iz PPUO-a, odnosno prema posebnom propisu,
- gradnju zone treba uskladiti s mogućnostima vodoopskrbe konkretnog područja,
- odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

VII Stručne i geodetske podloge za izradu UPU-a

Članak 7.

Za izradu UPU-a će se prema obvezi iz PPUO-a, odnosno prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela, izraditi konzervatorska podloga.

Ukoliko se u postupku ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš za izradu ovog UPU-a, temeljem članka 66. Zakona o zaštiti okoliša utvrdi potreba izrade strateške studije, ista će biti izrađena i proveden postupak verifikacije istodobno s procedurom donošenja UPU-a.

Za potrebe izrade Plana investitor je osigurao odgovarajuću geodetsku podlogu, u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN broj 106/98., 39/04., 45/04., 163/04., 9/11.).

VIII Način pribavljanja stručnih rješenja

Članak 8.

Stručna rješenja Plana će se temeljiti na ovoj Odluci, odredbama plana šireg područja, te primjeni posebnih uvjeta tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Izrada UPU-a povjerit će se pravnoj osobi registriranoj za izradu dokumenata prostornog uređenja koja ima suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za obavljanje te djelatnosti.

IX Popis tijela i osoba koja daju zahtjeve za izradu Urbanističkog plana, te drugih sudionika u izradi Plana

Članak 9.

U izradi UPU-a sudjelovat će tijela i osobe određene posebnim propisima, od kojih će se zatražiti zahtjevi (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) iz njihovog djelokruga potrebni za izradu UPU-a, te drugi sudionici.

Tijela, osobe i drugi sudionici iz prethodnog stavka su:

- Ministarstvo zaštite okoliša i energetike, Uprava za zaštitu prirode
10000 Zagreb Radnička cesta 80
- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije,
10000 Zagreb, Planinska 2a
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu,
21000 Split, Porinova 1
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Splitsko-dalmatinska, Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite, Split, Trg hrvatske bratske zajednice 9
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Split,
21000 Split, Moliških Hrvata 1
- Hrvatske vode, VGO za vodno područje dalmatinskih slivova, 21000 Split, Vukovarska 35
- Hrvatske šume, 21000 Split, Kralja Zvonimira 35
- Javna ustanova, Županijski zavod za prostorno uređenje,
21000 Split, Ulica Domovinskog rata 2
- Županija splitsko- dalmatinska, Upravni odjel za komunalne poslove, komunalnu infrastrukturu i zaštitu okoliša
21000 Split, Ulica Domovinskog rata 2
- HAKOM, 10000 Zagreb, Ulica Frangeša Mihanovića 9
- HEP ODS d.o.o., DP Elektrodalmacija Split, Odjel razvoja, 21000 Split, Poljička cesta 73

- Hvarski vodovod d.o.o. Jelsa, Radičina bb, 21465 Jelsa

Rok za pripremu i dostavu zahtjeva za izradu Plana (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) za tijela i osobe određene posebnim propisima, a navedene u ovom članku iznosi 15 dana, ako ih ta tijela i osobe ne dostave u tom roku, smatrat će se da ih nemaju.

X. Rok za izradu Plana

Članak 10.

Rokovi za izradu pojedinih faza Plana:

- prikupljanje zahtjeva (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) od tijela i osoba određenih posebnim propisima – 15 dana,
- izrada Nacrta prijedloga Plana– 30 dana
- utvrđivanje Prijedloga Plana i objava javne rasprave – 10 dana
- javna rasprava (javni uvid i javno izlaganje) – 30 dana,
- priprema izvješća o javnoj raspravi – 10 dana,
- izrada i utvrđivanje Konačnog prijedloga Plana, te upućivanje na suglasnost u Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
- donošenje Plana na Općinskom vijeću.

XI. Izvori financiranja izrade Plana

Članak 11.

Troškove izrade Plana snosit će vlasnik/ci zemljišta u obuhvatu Plana, odnosno podnositelji inicijative za izradu istog.

XII. Završne odredbe

Članak 12.

Nositelj izrade Plana u smislu Zakona o prostornom uređenju je Jedinostveni upravni odjel Općine Jelsa (u daljnjem tekstu: Nositelj izrade).

Nositelj izrade dostavlja primjerak ove Odluke tijelima i osobama određenim posebnim propisima i navedenim u članku 9. ove Odluke. Uz dostavu Odluke upućuje se poziv za dostavu zahtjeva (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) za izradu Plana.

Rok dostave zahtjeva određen je člankom 9. ove Odluke. Ukoliko tijela i osobe određeni posebnim propisima ne dostave zahtjeve u određenom roku, smatrat će se da ih nemaju. U tom slučaju moraju se u izradi i donošenju Plana poštivati uvjeti koje za sadržaj plana određuju odgovarajući važeći propisi i dokumenti.

Jedan primjerak ove Odluke dostavlja se Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj.

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u „Službenom glasniku Općine Jelsa.“



REPUBLIKA HRVATSKA

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA



OPĆINA JELSA

OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 350-03/18-01/3
URBROJ: 2128/02-18-1
Jelsa , 12. 03. 2018.

PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA

Ivan Grgičević