



4.1. SAŽETAK ZA JAVNOST - OBRAZLOŽENJE

SAŽETAK ZA JAVNOST - OBRAZLOŽENJE

uz Urbanistički plan uređenja br. XVII Ivan Dolac - Ivanković T2

1. POLAZIŠTA

Obveza izrade i donošenja ovog plana temelji se na:

- člancima 130. i 131. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj 05/2008),
- Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja XVII Ivan Dolac - Ivanković, T-2 („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj 14/11 od 13. rujna 2011.) i
- Odluci o izmjeni Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja broj XVII Ivan Dolac - Ivanković, T-2 („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj 12/13 od 9. listopada 2013.)

Područje UPU-a je izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene T2 izvan naselja i zaštitnog zelenila Z (također dio građevinskog područja), koje područje je pripadajuće naselju Ivan Dolac, u granicama jedinice lokalne samouprave - Općine Jelsa na otoku Hvaru, Županija Splitsko - dalmatinska.

Lokacija, površina, tipologija i kapacitet ugostiteljsko - turističke zone određeni su PPSDŽ-om (odredbe) i PPUO-om Jelse (odredbe i tablični iskaz) kako slijedi:

- Ivan Dolac- Ivanković; 8,85 ha; T2 - turističko naselje; 500 ležaja.

U površinu od 8,85 ha T2 zone Ivan Dolac - Ivanković iskazanu tekstualnim dijelom PPUO-a je uvrštena i površina zone Z prikazana u grafičkom dijelu PPUO-a, što znači da je stvarna površina ugostiteljsko turističke namjene T2 manja od 8,85 ha.

Granice područja za koje se izrađuje UPU, kao i razgraničenje namjena T2 i Z određene su dakle PPUO-om (kartografski prikazi: „Korištenje i namjena površina“ i „Građevinska područja - list 4.11.“

Gospodarenje prostorom kroz razradu PPUO-a izradom detaljnijih planova, utvrđeno je Odlukom/ama o izradi UPU-a.

UPU se izrađuje u skladu s:

- odredbom članka 188. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13) i s tim u vezi s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj 76/07., 38/09., 55/11., 90/11. i 50/12.),
- Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04).



- Planovi šireg područja i smjernice koje su obvezujuće pri donošenju plana užeg područja, pa tako i za ovaj UPU, su:
- Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Županije splitsko - dalmatinske“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13),
- Prostorni plan uređenja Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj 05/2008).

Opis lokacije

Lokacija zone i predmetnog zahvata - južna strana otoka Hvara je eksponirana vizurama s mora, pa prostorno rješenje zone, planiranje izgradnje u odnosu na konfiguraciju terena, kao i određivanje treće dimenzije - visina planirane gradnje, mora biti posebno obzirno prema okolišu.

Odgovarajući odnos prema prirodnim vrijednostima lokacije i neposrednog okruženja, u svim fazama planiranja, projektiranja, izvedbe i uporabe novog dijela naselja mora biti zastupljen u najkvalitetnijem obliku.

Komunalno opremanje uz zahvate u granicama UPU-a, podrazumijeva i potrebu rješavanja dijela zahvata izvan njegovih granica - izgradnju i rekonstrukciju infrastrukturnih sustava.

Područje obuhvaćeno ovim Planom prosječne je: dužine u smjeru istok - zapad u dužobalnom dijelu cca 350 metara, a na sjevernom dijelu uz lokalnu prometnicu cca 180 metara; širine u smjeru sjever - jug cca 350 metara. Najviši, sjeveroistočni dio zahvata je na nadmorskoj visini 51,0 mnm, a najniži dio – obala je na koti 0,15 mnm. Prosječni poprečni nagib terena je 14 %. Prostor je neizgrađen, lokacija kolno dostupna (sjeverna granica je lokalna cesta Zavala - Ivan Dolac - Sveta Nedjelja), a ista predstavlja neizgrađeno građevinsko područje turističke namjene sa jednim objektom unutar područja, koji prema navodu u Odluci o izradi ima građevnu dozvolu. Uz prometnicu je položen glavni cjevovod vodovoda, a također se u blizini nalazi i 10 kV dalekovod, koji na rubnom području obuhvata prelazi iz zračnog u kabelski vod. Područje je povezano s lokalnom cestom makadamskim putom, koji se proteže gotovo do obale, a u trupu istog je položena TK instalacija. Kontaktne zone su negrađevna područja danas obrasla makijom i šumom. Dio prostora obuhvata obrastao je alepskim borom, dio prostora je pod makijom, a dio je obrađeno poljoprivredno zemljište. Prema podacima dostupnim na Arkod pregledniku, dio zemljišta u sklopu zone namjene Z i dio rubnog zapadnog dijela obuhvata UPU-a su površine pod obilježjem krajobraza koje su kategorizirane kao trajni nasadi - vinogradi. PPUO-om je u kartografskom prikazu „Korištenje i namjena površina“ zona Z određena i kao „vinograd - kultivirani zaštićeni krajolik“

Na dijelu obuhvata ostaci su kamenih gomila i suhozida koji formiraju terase, zemljište je nekad bilo korišteno u poljoprivredne svrhe, a prema upisu kulture u katastar, veći dio je klasificiran kao vinograd. Obala je kamenita – škrape/ sike s manjim formiranim površinama šljunčanih plaža, a na zapadnom dijelu obuhvata je izvedena šetnica koja povezuje ovu zonu s naseljem Ivan Dolac.



Prostorni plan uređenja Općine Jelsa

Prostornim planom uređenja Općine Jelsa utvrđeni su uvjeti za korištenje, namjenu i oblikovanje građevinskog zemljišta, dio kojeg je i područje obuhvata ovog UPU-a, te uvjeti za zaštitu okoliša, kulturne i prirodne baštine. Prema PPUO-u, područje UPU-a je dio neizgrađenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene izvan naselja.

Na području obuhvata Plana nema registriranih dijelova kulturne ni prirodne baštine. Za napomenuti je da je PPUO-om - kartografski prikaz broj 3. „Uvjeti korištenja i zaštita prostora“, krajnji zapadni dio obuhvata UPU-a određen kao „etno zona“, a cijeli preostali - veći dio obuhvata, kao područje predloženo za zaštitu prirodnih vrijednosti!

U daljnjem tekstu se citiraju relevantni dijelovi PPUO-a za područje obuhvata UPU-a:

Članak 8.

(1) *U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, u pojasu od najmanje 100 metara od obalne crte mora, nije dopuštena gradnja niti planiranje gradnje pojedinačne ili više građevina osim građevina komunalne infrastrukture, pratećih sadržaja ugostiteljsko – turističke namjene, građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (brodogradilišta, luke i slično), te uređenje javnih površina.*

(2) *Prethodni stavak se ne primjenjuje na područja uređenih morskih plaža u pogledu građevina opreme (kabine, sanitarni uređaji i tuševi, sunčališta i građevina za pružanje ugostiteljskih usluga), te na područja luka.*

Članak 14.

Ovim planom utvrđene površine građevinskih područja izvan naselja navedene su u tabelarnim prikazima:

2a) Građevinska područja turističko-ugostiteljske namjene izvan naselja,

.....

Članak 18.

(1) *Morske površine namijenjene turizmu sežu do 300 metara od morske obale.*

(2) *U kontaktnim kopnenim i morskim zonama ne mogu se planirati i graditi bilo kakvi sadržaji koji su, izravno ili potencijalno, zagađivači mora.*

(3) *U morske površine namijenjene rekreaciji spadaju područja određena kao kupališni obalni pojas i područja određena pogodnim za sportove na moru, najmanje širine od 300 metara od kupališnog obalnog pojasa.*

(4) *Kupališni obalni pojas razgraničava se na:*

- uređene morske plaže, planirane isključivo unutar građevinskih područja, čiji se položaj određuje UPU-om naselja, odnosno izdvojenog građevnog područja izvan naselja, i*
- prirodne morske plaže.*



(5) Uređena morska plaža, unutar ili izvan naselja, mora biti planirana i organizirana kao prostor nadziran i pristupačan svima, s kopnene i morske strane, uključivo i osobe s poteškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine, sanitarni uređaji, sunčališta i slično) uređenog kopnenog prostora neposredno povezanog s morem i zaštićenog s morske strane.

.....

Članak 45.

(1) Unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene izvan područja naselja mogu se graditi:

- hoteli s pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportske, rekreacijske, zabavne i slične namjene (T1),
- turistička naselja (T2),
- kampovi – autokampovi (T3) i
- privezišta.

Članak 46.

(1) Turističko-ugostiteljska djelatnost planirana je unutar građevinskih područja naselja, te u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja te namjene.

.....

(8) Uvjeti građenja, način korištenja, uređenja i održavanja, te zaštite ovih područja, unutar ili izvan naselja, utvrđuju se UPU-om, sukladno odredbama ovog plana.

(9) UPU obvezno obuhvaća čitavo područje turističko-ugostiteljske namjene, kao jedinstvenu prostornu cjelinu.

(10) Faznost izgradnje unutar građevinskog područja ne može se planirati na način da se planiraju i/ili izgrađuju smještajni objekti bez proporcionalnog nivoa pratećih sadržaja i javnih površina. UPU mora utvrditi vrstu i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih kapaciteta.

(11) Smještajni kapaciteti se ne mogu izgrađivati prije komunalnog opremanja i uređenja građevnog područja.

(12) U izdvojenom području ugostiteljsko-turističke namjene Ivan Dolac-Ivanković, područje zaštitnih zelenih površina (Z) obvezno ostaje u funkciji zaštićenog kultiviranog krajobraza na kojem su dopuštene minimalne intervencije u svrhu održavanja i uređenja zatečenih vinograda, koji se moraju održavati, razvijati i prezentirati kroz agroturistički aspekt turističke ponude konkretnog područja, sukladno UPU-om i ovim planom utvrđenim uvjetima .

Članak 47.

(2) U izdvojenim područjima izvan naselja koja su namijenjena turističkim naseljima (T2), hoteli moraju biti zastupljeni sa najmanje 30 %, a turističke vile sa najviše 70 % smještajnog kapaciteta područja.

(3) U sastavu građevine turističko-ugostiteljske namjene, moguće je izuzetno rješavati i potrebe stanovanja osoblja koje obavlja gospodarsku djelatnost unutar objekta osnovne namjene.

(4) *Prateći sadržaji trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportske, rekreativne, zabavne i slične namjene mogu se graditi ili planirati unutar građevine osnovne namjene ili kao pomoćni objekti ili kao samostalne građevine unutar građevnog područja ugostiteljsko-turističke namjene.*

Članak 48.

Gustoća korištenja ne može biti veća od 120 ležajeva po hektaru površine .

Članak 49.

Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene uz obalu širine veće od 200 m, mora imati najmanje jedan javni, cestovno-pješački pristup do obale, širina kojeg će se utvrditi UPU-om.

Članak 50.

Ugostiteljski i turistički objekti, odnosno dijelovi građevine te namjene, unutar i izvan naselja, ne mogu se graditi i planirati ako se ne mogu biti kategorizirani s najmanje četiri zvjezdice, prema posebnim normativima.

Članak 73.

(1) *Objekti do 10 ES, koji se ne mogu priključiti na jedinstveni kanalizacijski sustav sa zajedničkim uređajem za pročišćavanje, odvodnju otpadnih voda mogu rješavati autonomno, kroz zatvorene vodonepropusne sustave i objekte sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav uz propisano pročišćavanje, ako se radi o izgrađenom dijelu naselja.*

(2) *Kod objekata s većom količinom otpadnih voda, koji se ne mogu priključiti na jedinstveni kanalizacijski sustav, odvodnja otpadnih voda se može rješavati isključivo uz planiranje autonomnog uređaja za pročišćavanje prije njihova ispuštanja u recipijent.*

(3) *Kada se steknu tehnički uvjeti objekti iz stavka 1 i 2 ovog članka obvezno se priključuju na jedinstveni kanalizacijski sustav odvodnje.*

(4) *Za izdvojena građevinska područja koja se ne mogu priključiti na jedinstveni kanalizacijski sustav, UPU-om se obvezno planira zajednički autonomni kanalizacijski sustav tog područja.*

(5) *Zabranjeno je planirati i graditi objekte s ispuštanjem otpadnih voda u tlo ili more bez prethodnog pročišćavanja kroz mastolov.*

Članak 87.

(1) *Poljoprivredno zemljište uživa poseban status i zaštitu.*

(2) *Ovim planom utvrđena su prema zatečenoj i/ili planiranoj namjeni područja vrijednih poljoprivrednih zemljišta: oranica, vinograda, voćnjaka, maslinika i pašnjaka, koja su prikazana u grafičkom prikazu br. 1. - Korištenje i namjena površina.*

Članak 88.

(1) *Zemljišta ovim planom utvrđena kao područja za uzgoj i razvoj vinograda, štite se kao zaštićeni kultivirani krajobraz, na kojem su dopuštene minimalne intervencije u svrhu*



održavanja i uređenja, zatečenih i sadnje novih vinograda, koji se moraju održavati, razvijati i prezentirati kroz agroturistički aspekt turističke ponude šireg područja, sukladno UPU-om i ovim planom utvrđenim uvjetima.

(2) *Područja zaštićena kao kultivirani krajobraz posebno su prikazana u grafičkom prikazu br. 1. - Korištenje i namjena površina.*

Članak 99.

Očuvanje kulturno povijesnih obilježja prostora podrazumijeva:

- zaštitu i očuvanje prirodnog i kultiviranog krajolika, kao temeljne vrijednosti prostora,*
- očuvanje i unapređenje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih površina, uz zadržavanje tradicijskog načina korištenja i parcelacije,*
- očuvanje povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova, pješačkih staza*

.....

Članak 122.

(1) *Na području Općine Jelsa uklanjanje gomila i suhozida nije dopušteno.*

(2) *Zabranjeno je gomile i suhozide koristiti za proizvodnju tucanika ili drugih oblika tehničkog kamena, neovisno o tome da li se nalaze izvan ili unutar građevinskih područja*

Članak 130.

(1) *Ovim planom su utvrđeni režimi uređenja prostora obveznim donošenjem planovima užih područja.*

(2) *Planom se određuje obvezna izrada i donošenje planova užih područja za pojedine prostore Općine, kroz etapnu realizaciju Plana, u rokovima utvrđenim ovim planom i posebnim odlukama Općine i to:*

.....

- UPU za sva građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan granica naselja,

.....

Članak 161.

(1) *Unutar područja razgraničenih unutar naselja i izdvojenih područja izvan naselja za turističko ugostiteljsku namjenu najveća dopuštena visina građevine (V) je 12 m do vijenca građevine, maksimalni broj etaža (E) je pet.*

(2) *Objekti pratećih sadržaja mogu biti najveće visine (V) od 5 metara do vijenca građevine.*

.....

(5) *Najveća izgrađenost pojedinačne građevinske čestice (kig) je 30 %.*

(6) *Koeficijent iskoristivosti pojedinačne građevne parcele (kis) ne može biti veći od 0,8.*

(7) *Najmanje 40 % površine svake građevinske čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.*

(8) *Površine unutar građevinske parcele koje nisu pod objektom, kolnim ili pješačkim površinama moraju se zasaditi visokim ili niskim raslinjem, te parternim parkovima, uporabom autohtonih biljnih vrsta.*

(9) *Prostornim planovima užeg područja može se visina objekta, broj etaža, izgrađenost i iskoristivost građevinske parcele smanjiti, a površina pod parkovnim nasadima i prirodnim zelenilom povećati.*

(12) *Ugostiteljsko turističke građevine namijenjene smještaju i pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreacijske, zabavne i slične namjene u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja ne mogu se etažirati.*

(13) *U izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi i planirati objekti koji mogu biti kategorizirani s najmanje četiri zvjezdice.*

Članak 164.

Kod izgradnje svih građevina turističko-ugostiteljske namjene, a osobito u njihovom pogonsko-servisnim dijelovima moraju se poštivati i primijeniti sve potrebne mjere zaštite i unapređenja čovjekove okoline, radi očuvanja prirodnih i izgrađenih vrijednosti, te stvaranje povoljnih uvjeta za život i boravak.

Članak 165.

Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem, koji može biti i autonoman.

Članak 181.

.....

(3) *Na lokalnu cestu moguće je dozvoliti direktan pristup s građevinske parcele.*

Članak 182.

Kad cesta ima funkciju ulice mora imati pješački hodnik (trotoar), najmanje širine 1,5 m.

Članak 183.

(1) *Ulice i drugi kolni putovi unutar građevinskog područja grade se za dvosmjerni promet najmanje širine 5 m, a za jednosmjerni najmanje 3,5 m širine kolnika.*

(2) *Šumski, poljski, pješački i slični putovi kojima nije dopušten promet motornih vozila izvode se u skladu sa svojom namjenom i konfiguracijom terena, uz zaštitu šumskih,*

poljoprivrednih i drugih vrijednih površina i građevina, uz zaštitu ili prelociranje suhozidnih međa i podzida.

.....

(3) *Kod nepovoljnih terenskih uvjeta širine jednosmjerne i dvosmjerne ulice mogu biti i manje od onih iz stavka 1. ovog članka, ali ne manje od 3,0 m za jednosmjerne i 4,0 m za dvosmjerne ulice, s time da treba osigurati na udaljenostima od 200 m mogućnost mimoilaženja, postavom ugibališta.*

Članak 184.

- (1) *Parkirališta se grade sukladno posebnim propisima iz oblasti prometa.*
- (2) *Parkirališta se ni u kojem slučaju ne smiju planirati duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili nogostup.*

Članak 187.

- (1) *Potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta za poslovne građevine sljedećih namjena:*
 - *trgovine na svakih započetih 1.000 m² bruto površine 10 PM*
 - *trgovine do 100 m² bruto površine 2 PM*
 - *hoteli i druge smještajne građevine na svaka 4 ležaja 1 PM*
 - *skladišta i proizvodnja do 100 m² bruto površine 2 PM*
 - *ugostiteljske djelatnosti na svake dvije uslužne jedinice (stol i slično) 1 PM*
- (3) *U bruto površinu građevine ne uračunavaju se kod izračuna PM pomoćne građevine, garaže, skloništa u osnovnoj namjeni, te podrum i druge prostorije koje nisu u funkciji dužeg boravka ljudi.*

Članak 188.

- (1) *Smatrat će se da je osiguran dovoljan broj PM ukoliko graditelj građevine istovremeno gradi, financira ili sufinancira i parkiralište odnosno garažna mjesta zadovoljavajućih kapaciteta na drugoj građevnoj čestici koja nije udaljenija više od 200 m.*
- (2) *U slučaju iz stavka prvog ovog članka uporabna dozvola za građevinu ne može se izdati prije stavljanja u funkciju izgrađenog parkirališta odnosno garažnih mjesta.*

Članak 190.

- (1) *Priključivanje građevine na elektro mrežu i ostalu komunalnu infrastrukturu odvijat će se na način i prema lokacijskim uvjetima propisanim od nadležnog javnog poduzeća.*

Članak 192.

- (1) *Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama.*
- (3) *U građevinskim područjima turističko ugostiteljske namjene nije moguća izgradnja smještajnih građevina, ako ne postoji mogućnost priključka na vodovodnu mrežu, osim ako nije drugačije određeno planom užeg područja (autonomna opskrba-obvezna gradnja cisterni).*
- (4) *Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema posebnim propisima. Moraju biti udaljene locirane uzvodno od mogućih zagađivača podzemnih voda kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.*
- (5) *Gdje je to moguće mjesne mreže moraju biti prstenaste.*



2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj izrade UPU-a je prostorno - plansko definiranje turističke zone izvan naselja, čime se potiče razvoj područja Ivan Dolca i unapređuje prometna i druga infrastruktura, uz primjenu mjera temeljenih na principima održivog razvitka i zaštite prostora, krajobraza, prirodnih i kulturnih dobara.

Razrada planskih postavki PPUO-a Jelse, prema kojem predmetna zona predstavlja građevinsko područje, podrazumijeva intervencije u prirodnu sredinu kroz modeliranje nivoa terena dijelova područja, kao rezultat realizacije prometnica, te impostiranja građevina i uređenja njima pripadajućeg zemljišta. Izmjenu krajobraza treba planirati i realizirati u prethodno opisanom postupku, na način da se u najvećoj mogućoj mjeri uvažavaju vrijednosti dijelova prostora (grupacije zatečenog kvalitetnog visokog raslinja). Obzirom na eksponiranost lokacije vizurama, posebno s morske strane, za očekivati je definiranje koncepta zone koji će se uklopiti u prostornu sliku šireg okruženja.

Donošenjem plana će se stvoriti pretpostavke za privođenje zemljišta namjeni planiranoj PPSDŽ-om i PPUO-om Jelse, te time poticanje gospodarskog razvoja Općine i zapošljavanja na realizaciji ukupnog zahvata, te u daljnjem postupku zapošljavanja u funkcioniranju i održavanju objekata i sadržaja zone.



3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Program gradnje i uređenja prostora

Prostornim planom Splitsko - dalmatinske županije i Prostornim planom uređenja Općine Jelsa određeno je građevinsko područje, prema kojem je obuhvat ovog Plana sastavni dio neizgrađenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene izvan naselja.

Program gradnje i uređenja prostora definiran je na temelju odredbi i smjernica spomenutih planskih dokumenata, te na temelju analize postojećeg stanja i karakteristika prostora.

Planirani zahvati prema PPSDŽ-u i PPUO-u, unutar zone obuhvata Plana su:

- Ugostiteljsko - turistička namjena, turističko naselje T2 kapaciteta 500 ležaja,
- zelene površine Z, kultivirani krajobraz,

te prateće funkcije i sadržaji: sportsko - rekreacijska namjena, plaža R3, površine infrastrukturnih sustava IS i prometne površine, sve temeljeno na odredbama i smjernicama navedenih planova.

Zahvati obuhvaćaju kopnene površine od ukupno 88.500 m².

Osnovna namjena prostora

a) Ugostiteljsko - turistička namjena

Osnovna namjena prostora je ugostiteljsko - turistička, koja se planiranom prometnom mrežom razgraničava na 9 prostornih cjelina, oznake 1. - 9.

Prostorne cjeline su površine istih kriterija korištenja, gradnje i zaštite, te dodatnih specifičnih uvjeta za cjeline oznake 4., 5., 6., 7., i 9., koje se dijelom nalaze u području do 100 metara od obalne crte, a za prostornu cjelinu oznake 8. s postojećom građevinom se određuju uvjeti za rekonstrukciju.

b) Zelene površine Z, kultivirani krajobraz

Sukladno PPUO -u, u izdvojenom području ugostiteljsko - turističke zone T2 Ivan Dolac - Ivanković, na sjeverozapadnom dijelu obuhvata je određena namjena zaštitnih zelenih površina oznake Z, koja „obvezno ostaje u funkciji zaštićenog kultiviranog krajobraza na kojem su dopuštene minimalne intervencije u svrhu održavanja i uređenja zatečenih vinograda, koji se moraju održavati, razvijati i prezentirati kroz agroturistički aspekt turističke ponude konkretnog područja, sukladno UPU-om i PPUO-om utvrđenim uvjetima“.



c) Sportsko - rekreacijska namjena, plaža R3

Prostor dijela zahvata UPU-a između planirane šetnice uz more - lungomare i mora, namijenjen je privođenju namjeni R3 - uređena plaža s odgovarajućom opremom.

d) površine infrastrukturnih sustava IS i

e) prometne površine s pripadajućim zemljišnim pojasom

Planiranjem, pripremom i realizacijom komunalnih zahvata potrebnih za predmetnu zonu unutar granica obuhvata UPU-a, kao i potrebnim zahvatima izvan granica UPU-a (a koji će se rješavati aktima kojima se odobrava gradnja/rekonstrukcija temeljem odredbi PPUO-a) nedvojbeno će se osim omogućavanja planirane izgradnje turističkog naselja, unaprijediti uređenje prostora i komunalne infrastrukture šireg prostora zahvata (povezivanje obalnom šetnicom i linijskom infrastrukturom s izgrađenim dijelom građevinskog područja naselja Ivan Dolac na zapadnoj strani ove izdvojene zone turističkog naselja Ivan Dolac - Ivanković.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja prostora

Iskaz površina za pojedine namjene u obuhvatu UPU-a se daje u Tablici 1.

Tablica 1

| Oznaka | Namjena | Površina m ² | Udio u obuhvatu % |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| T2 | smještajni, turistički sadržaji (hoteli, paviljoni, vile, postojeća vila), te prateći sadržaji | 60 646 | 68,53 |
| R3 | sportsko rekreacijska namjena, plaža | 5 796 | 6,56 |
| Z | kultivirani krajobraz | 13 838 | 15,63 |
| IS | infrastrukturni sustavi (trafo i crpne stanice i uređaji) | 274 | 0,30 |
| | prometne površine s pripadajućim zemljišnim/ zelenim pojasom | 7 946 | 8,98 |
| Ukupna površina UPU-a | | 88 500 | 100% |



Površina pojedine prostorne cjeline i maksimalni smještajni kapaciteti

Površina pojedine prostorne cjeline i maksimalni smještajni kapaciteti daju se u Tablici 2., a izračun je izveden prema udjelu u površini prostorne cjeline dijela površine koji se nalazi na udaljenosti većoj od 100 metara od obalne crte (unutar kojeg je moguće graditi smještajne građevine), uz primjenu faktora korekcije za postotak zelenila i to za one prostorne cjeline (oznake 1., 2., 3.) koje se nalaze na udaljenosti većoj od 100 metara od obalne crte.

Korekcija se odnosi na umanjenje površine za izračun broja ležaja i to za obvezni udjel zelene površine od 40%, čime se uspostavljaju ujednačeni - pravični kriteriji i mogućnost gradnje u prostornim cjelinama oznake 4., 5, 6., 7. i 9., na kojima na velikom dijelu površine, do udaljenosti od 100 metara od obalne crte nije moguće graditi smještajne kapacitete.

Tablica 2

| PROSTORNA CJELINA | | | BROJ LEŽAJA |
|-------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| oznaka | ukupna površina cca (m ²) | dio površine izvan 100 metara/ korekcija površine (m ²) | (max) |
| 1 | 4021 | 4021/2413 | 48 |
| 2 | 7405 | 7405/4443 | 86 |
| 3 | 7404 | 7404/4442 | 86 |
| 4 | 8990 | 2257 | 42 |
| 5 | 7422 | 1919 | 36 |
| 6 | 7737 | 3356 | 64 |
| 7 | 11649 | 5847 | 112 |
| 8 | 1590 | 900 | 16 |
| 9 | 4308 | 529 | 10 |
| Ukupno | 60526 | 26106 | 500 |

Odredbe za provođenje plana

Odredbama za provođenje plana, danim u Tekstualnom dijelu UPU-a u integralnom obliku, definirani su uvjeti korištenja i namjene za sve namjene i sadržaje obuhvaćene planom, a koje su prikazane u grafičkom dijelu plana, te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora. Odredbama se utvrđuju i pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata, a isti proizlaze iz zakonskih propisa, odredbi Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije i Prostornog plana uređenja Grada Jelse, kao i iz prostornih rješenja danih u grafičkom dijelu elaborata ovog Urbanističkog plana uređenja.