

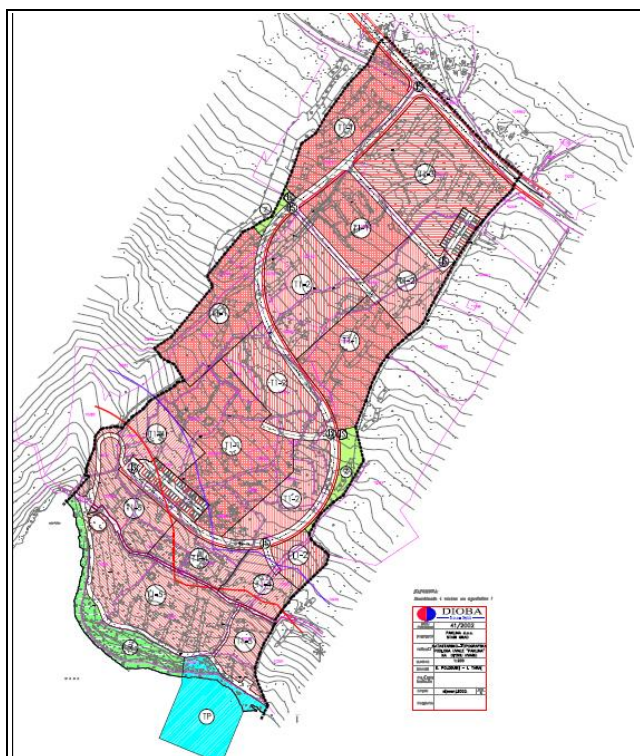
**SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD STARI GRAD**



Naziv plana: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA IZDVOJENOG
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE ZOGONKE**

KNJIGA II

OBAVEZNI PRILOZI



Naručitelj: **GRAD STARI GRAD**
Izrađivač: **ARCHING STUDIO d.o.o. Split**
Direktor: **Srđan Šegvić, dipl.inž.arh.**

Split, studeni 2015. god.

NAZIV PLANA:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
IZVAN NASELJA UGOSTITELJSKO-
TURISTIČKE NAMJENE ZOGONKE**

KNJIGA II

OBAVEZNI PRILOZI

NARUČITELJ:

GRAD STARI GRAD

IZRAĐIVAČ:

ARCHING STUDIO d.o.o. – SPLIT

DIREKTOR:

Srđan Šegvić, dia

RADNI TIM:

ODGOVORNI VODITELJ: SRĐAN ŠEGVIĆ, dipl.ing.arh.

SURADNICI:

GORAN MILUN, ing.arh.

SRĐAN KUKAVIČIĆ, dipl.ing.arh

MIRELA BUBLE, dipl.oec.

RUŽICA METER-RAGUZIN, dipl.ing.građ.

IVAN MAKJANIĆ, dipl.ing.građ.

JOSIP GILJANOVIĆ, dipl.ing.elek.

Split, studeni 2015. god.

3. OBAVEZNI PRILOZI

A. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

B. IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

C. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA

D. STRATEŠKA STUDIJA UTJECAJA NA OKOLIŠ, KADA JE TO PROPISANO POSEBNIM PROPISIMA

E. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U NJEGOVOJ IZRADI, TE SAŽETAK DIJELOVA TIH DOKUMENATA KOJI SE ODOSE NA SADRŽAJ PROSTORNOG PLANA

F. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA

G. IZVJEŠĆA O JAVNOJ RASPRAVI

H. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADI I DONOŠENJA PROSTORNOG PLANA

I. SAŽETAK ZA JAVNOST

3. OBAVEZNI PRILOZI

A. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA U PROSTORU GRADA

Ukupna površina unutar obuhvata ovog Plana iznosi cca 8,03 ha. Cjelokupna zona obuhvata nalazi se u zaštićenom obalnom pojasu, a južni dio se nalazi rubno u zoni ZOP-a od 70-100 m od mora

Na području obuhvata Plana nije evidentirana postojeća izgradnja te trenutno nema korisnika prostora.

Položaj

Građevinsko područje turističke zone Zogonke koje je obuhvaćeno ovim Planom smješteno je u sjeverozapadnom dijelu teritorija Grada Starog Grada.

Zona obuhvata Plana nalazi se zapadno od glavnih otočnih prometnica koje su položene središnjim dijelom otoka i povezuju naselja otoka Hvara te do razmatrane zone nije položena niti jedna prometnica izuzev šumskog puta.

Granica obuhvata Plana je u skladu s granicom obuhvata kako je prostornim planom uređenja Grada Starog Grada, na snazi, određeno.

Blizina Grada Starog Grada potencira mogućnost snažnijeg turističkog razvoja u smislu pokrivenosti urbanim sadržajima, a geografski položaj osigurava mogućnost elitnijeg smještaja i specifične mogućnosti razvoja turističke ponude različite od trenutno zastupljenih.

Značaj

Osjetljivost područja obuhvata Plana prvenstveno se očituje na potencijalnoj mogućnosti devastacije u smislu izgradnje jačih kapaciteta i relativno niskog standarda izgradnje.

U sklopu značaja razmatranog prostora moguće je istaknuti zatečene prirodne kvalitete što predstavlja značajnu osnovu za formiranje ugodnog ambijenta za turističku ponudu visoke razine.

Posebnosti razmatranog područja prvenstveno su :

- razmatrana zona nalazi se gotovo idealno smještena u odnosu na Grad Stari Grad što osigurava određenu uslugu urbanih sadržaja,
- razmatrana zona dovoljno je udaljena da osigura ugodan mirni odmor budućim korisnicima prostora,
- neposredna blizina obale mora kao i prirodne plaže te zaljeva omogućit će kupališni prostor kao i prostor za sidrenje plovila,
- posebnosti područja obuhvata Plana prvenstveno su u zatečenim prirodnim ambijentalnim vrijednostima područja,
- šire razmatrano veoma je važno napomenuti da je Grad Stari Grad gotovo jedinstvena povijesna cjelina na cijelom području RH te je stoga lociranje elitnih

turističkih sadržaja u blizini Grada izuzetno povoljno za buduće korisnike prostora.

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje obuhvata Plana u cjelosti je neizgrađeno područje predviđeno PPUG-om Stari Grad za turističku namjenu. Ovim Planom razmatrano područje zauzima cca 0,15 km u pravcu sjeverozapad – jugoistok i cca 0,5 km sjeveroistok – jugozapad.

U geografskom smislu, kao dio otoka Hvara, prostor Grada Staroga Grada je dio srednjedalmatinskog otočnog područja, a određen je geografskim koordinatama:

geografske širine: 43°14'9" (rt u.Travne) i 43°7'0" (rt Petrovac)

geografske dužine: 16°22'16" (rt Pelegrin) i 17°12'6" (rt Sućuraj).

Topografija je relativno blaga, nagiba cca 15-20° prema moru.

Najviša točka područja obuhvata UPU-a nalazi se na cca 50,0 mnm , a najniža na samoj morskoj obali, stoga prosječna visina nad morem iznosi cca 25,0 mnm.

Krajolik razmaranog lokaliteta varira u pojedinim mikrolokacijama te je iz navedenih razloga izrađeno detaljno geodetsko-topografsko snimanje terena i kartiran značajniji biljni fond. Teren je većinom obrastao u neprohodnu šikaru te je neophodno kultiviranje zatečenog biljnog fonda mediteranskog bora Sjeverniji i središnji dio lokacije nema toliko izražen biljni fond te se mjestimično nailazi na ogoljeli kamenjar, što je naročito evidentno u kontaktnoj uvali. Obalna zona koja je izvan zone obuhvata Plana uglavnom se sastoji od kamenih platoa pogodnih za formiranje prirodnih sunčališta, a manjim dijelom unutar uvale nailazi se na prirodni šljunak.

Klimatske karakteristike otoka Hvara izuzetno su povoljne, prevladava jadranski tip mediteranske klime sa suhim i vrućim ljetima, vlažnim i blagim zimama, sa maksimalnim padalinama u kasnu jesen i minimalnim u tijeku ljetnog perioda.

Otok Hvar se odlikuje blagom mediteranskom klimom. Najtopliji mjesec je kolovoz s prosječnom temperaturom 24,5°C, a najhladniji siječanj s prosječnom temperaturom 8,4° C. Hvar je tokom godine izložen vjetrovima koji su na Jadranu veoma važni klimatski elementi. Najvažniji su vjetrovi bura, jugo, levant, tarmuntana, lebić i ljeti maestral.

Područje obuhvaćeno Planom sa aspekta vodnogospodarskog sustava, smješteno je na sjevernom dijelu uvale u Starom Gradu na otoku Hvaru, odnosno izvan vodnogospodarskih pravaca.

Istočno od naselja planirana je kanalizacijska mreža za odvod fekalnih voda sjevernog dijela uvale, dok je u naselju Stari Grad kanalizacijska mreža u izgradnji, ali je udaljena od predmetnog naselja. Vodosprema Stari Grad je u funkciji, iz koje će se snabdijevati razmatrano naselje. Granica obuhvata Plana prikazana je u grafičkom dijelu elaborata na kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000.

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Blizina izvanredne urbane povijesne jezgre Starog Grada konzistentne matrice gradnje u kamenu jedan je od glavnih faktora prostorno razvornih značajki koje će utjecati na razmatranu zonu obuhvata Plana.

Nadalje, dobra trajektna pvezanost Starog Grada te time i područja obuhvata Plana daljni su pozitivni faktor utecaja prostornog razvoja. Dodatno blizina ruralnih zaseoka (Rudine) obogaćuju buduću sliku ponude na razmatranom području Plana.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

CESTOVNI PROMET

Na području obuhvata Plana nema prometne infrastrukture, s izuzetkom makadamske cesta na trasi osi 1, u sjevernom dijelu obuhvata Plana.

Preostali dio obuhvata Plana prirodni je teren, a dijelom su zatečeni suhozidi širine i do 2,0 m te visine cca 1,0 m, koji se mogu fragmentarno koristiti u ambijentalnom oblikovanju pojedinih dijelova zone obuhvata.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Unutar granica obuhvata predmetnog plana nema izgrađene elektroenergetske infrastrukture.

TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Unutar granica obuhvata predmetnog plana nema izgrađene elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

VODOVODNA I KANALIZACIJSKA MREŽA

Područje obuhvaćeno Planom, nije komunalno opremljeno, glede vodoopskrbe u odnosu na planiranu komunalnu opremljenost šireg područja, koja je zacrtana planskim dokumentima. Unutar obuhvata Plana planirani su cjevovodi sa vezom na glavni dovodni cjevovod na kojega će se formirati sekundarna vodovodna mreža. Kanalizacija nije izgrađena, a planirana kanalizacija na koju će se priključiti, locirana je istočno od predmetnog područja obuhvaćenog UPU-om. Urbanizacijom razmatranog područja, dobiti će se u konačnosti kompletna komunalna opremljenost, za planirano područje.

1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO - POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Unutar granice obuhvata ovog Plana ne nalaze se zaštićeni dijelovi prirode, nema registriranih ili evidentiranih kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina te će mjere zaštite slijediti iz PPUG-a Stari Grad.

Ovim Planom ustanovljeni su fragmenti suhozida koje je potrebno inkorporirati u planirane zahvate te na taj način sačuvati memoriju na povijesno korištenje prostora. Također je potrebno prilikom realizacije pojedinih građevina i sadržaja maksimalno sačuvati postojeće visoko zelenilo (šuma crnogorice) i isto tako inkorporirati u budući zahvat .

U skladu s Zakonom o zaštiti kulturnih dobara ukoliko se ustanovi arheološko nalazište na područjima na kojima se predviđa izgradnja, nositelj zahvata se obvezuje da osigura arheološko rekognosciranje prostora prije početka bilo kakvih radova te sukladno rezultatima rekognosciranja osigura i zaštitna arheološka istraživanja.

1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA (OBUH VAT, BROJ STANOVNIKA I STANOVA, GUSTOĆA STANOVANJA I IZGRAĐENOSTI)

Izrada UPU-a izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke predviđena je Odlukom o izradi UPU-a Zogonke od 02.prosinca 2013. Godine.

U skladu s Prostornim planom uređenja Grada Starog Grada područje obuhvata je u zoni izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko – turističke namjene T1 (hoteli).

PPUG-om Stari Grad predviđeno je maksimalno kapacitiranje smještajnim jedinicama u ukupnom iznosu od 900 ležajeva.

U skladu s Prostornim planom uređenja Grada Starog Grada mora se predvidjeti prometna i komunalna infrastruktura.

Glavna planirana pristupna prometnica planirana je u sjevernom dijelu obuhvata ovog Plana.

Izdvojena građevinska područja su površine pretežno turističke i namjene u kojima prevladava komercijalna ugostiteljsko-turistička namjena, sportsko-rekreacijski sadržaji, prometne, javne i zaštitne zelene površine te komunalni objekti, sadržaji i uređaji.

Sadržaji navedene namjene ne mogu se graditi na zasebnoj čestici, već na jedinstvenoj čestici uz uvjet da ove aktivnosti ne stvaraju buku i ne onečišćuju zrak ili tlo iznad dozvoljenih granica te ne zahtijevaju teški transport. Na istoj građevnoj čestici mogu se graditi i pomoćne građevine koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Ravnomjerni razvoj svih potencijalnih centara jedan je od osnovnih strateških pravaca na razini dokumenata Strategije razvoja i Programa razvoja RH (MZOPUG, 1997.).

Grad Stari Grad kao izrazito povijesno i kulturno središte ima izvanredne mogućnosti razvoja, a dodatno prirodna obilježja pružaju mogućnost turističkog razvitka ovog područja. Prirodno područje izvanrednih karakteristika raslinja raskošnog mediterana, priobalno područje izuzetne razvedenosti kamenih ploča obale i šljunčanih plaža s karakterističnim otočnim dijelom krajnjeg sjeverozapadnog dijela otoka toponima Kabal čija je obalna linija prepoznatljiva razglednica Hrvatskog Jadrana, predstavlja visokokvalitetni resurs i ujedno generator turističkog i sveukupnog gospodarskog razvitka.

Na cijelom području Grada Starog Grada ne postoje elitni turistički smještajni kapaciteti kakav traži sve zahtjevnija klijentela.

Demografski podaci su donekle poražavajući, ali uz strateški dobro izabrani model turističkog razvoja mogući su i demografski pomaci u pozitivnom smjeru.

Na području obuhvata ovog Plana obzirom na mogućnosti i ograničenja predloženi su kapaciteti u sklopu snovne namjene turističkog naselja u elitnijim smještajnim jedinicama i manjem hotelu, a ukupno iznose maksimalno 640 ležajeva.

Za očekivati je da će predloženo turističko naselje biti jedan od snažnijih pokretača gospodarskog razvoja na području Starog Grada.

Obzirom da će na razvoj razmatrne zone imati utjecaj šire područje odn. sveukupni teritorij Grada potrebno je ponoviti neke analize iz PPUG-a Stari Grad, na snazi.

Obzirom na datiranje navedenog prostorno-planskog dokumenta (PPUG Stari Grad) biti će potrebno revidirati navedene podatke kao korektiv / smjernice budućeg razvoja.

Neki od elemenata smanjenja imigracione privlačnosti Splita kao osnovnog gravitacijskog središta područja cijele Županije su:

- iscrpljenost demografskih rezervi emigracijskih područja,
- promjena u strategiji privrednog razvoja,
- otežani uvjeti zapošljavanja i teškoće privredne i neprivredne infrastrukture,
- razvoj turizma u manjim mjestima obalnog područja.

Demografski su procesi dugotrajni te se pri procjeni za buduće razdoblje mogu uzeti u obzir sljedeći uvjeti:

- da fertilitet ostaje na vrlo niskoj razini,
- da mortalitet ostaje na istoj razini i polako se povećava,
- da imigracijski procesi stagniraju i smanjuju se,
- da specifične potrebe za radnom snagom održavaju kontinuitet sezonskih migracija s vrlo malom vjerojatnosti njihova pretvaranja u trajnu imigraciju,
- da je nerealno promatrati emigranta kao značajnu rezervu i oslanjati se na potencijalni pozitivan učinak povratka.

Takvi uvjeti rezultiraju da je osnovna demografska značajka Grada Staroga Grada, Županije i Hrvatske usporavanje rasta stanovništva i postupno starenje, odnosno smanjenje udjela mladih, a povećanje udjela starijih osoba. Ova projekcija ukazuje na prirodnu - biološku osnovicu budućeg razvoja stanovništva i na moguće prilike u regiji. Izrazito teška situacija je na otocima gdje je iznimno niski natalitet povezan s dugotrajnom tradicijom emigracije. Nedostatak u realnijoj procjeni budućeg razvitka stanovništva je u činjenici da se projekcija vrši za razdoblje do 2015. godine što u odnosu na stanje iz popisne 2001. godine predstavlja srazmjerno preveliko vremensko razdoblje, a projekcije dugoročnog demografskog razvitka predstavljaju okvir za sveukupni prostorni razvitak i bitno utječu na dimenzioniranje svih sastavnica planiranja na regionalnoj i lokalnoj razini. Izmjene u demografskim tijekovima, osobito dosadašnjih neusklađenosti, moguće su jedino na dugoročnoj osnovi.

Samo administrativnim mjerama nije moguće u suvremenim uvjetima naseljavati područja, potrebno je stvarati uvjete rješavanja egzistencijalnih problema rada i stanovanja, školovanja i zdravstvene zaštite, a to nije moguće bez velikih ulaganja. U demografskim projekcijama razvoja uvažili smo svu efikasnost razvojnih, gospodarskih, prostorno-planskih, kreditnih i fiskalnih mjera. Navedene mjere bi trebale rezultirati višim standardom življenja na otoku, što bi i usljed mnogih otočkih prirodnih, stvorenih i stečenih vrijednosti aktiviralo procese opstanka otoka i ostanka na otoku.“

Ograničenja koja su evidentna kroz ukupnu nosivost prostora mogu se najviše evidentirati kroz ugroženost okoliša, najviše obalnog dijela otoka.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

Krajnji cilj svakog prostorno-planerskog zahvata je demografski rast i održivi razvoj odn. korištenje optimalne nosivosti razmatranih područja.

Unutar zone obuhvata ovaj će se cilj postići neposredno : optimalnom namjenom i korištenjem prostora unutar obuhvata Plana posljedično će se vidjeti projekcija razvoja odn. demografski rast.

Uz ovaj osnovni navedeni cilj demografskog razvoja svakako je i posredni razvoj Grada Starog Grada u cjelini obzirom da se razmatra gospodarska grana turističke djelatnosti štoje najvažnija djelatnost na području otoka Hvara.

Ciljevi prostornog uređenja kroz plansku dokumentaciju trebaju biti jasni :

- Potrebno je uspostaviti funkcionalnu strukturu turističkih građevina na cijelom obuhvatu Plana
- Osigurati urbani standard na cijelom obuhvatu Plana
- Prostor obuhvata Plana mora se potpuno infrastrukturno i komunalno opremiti
- Optimalno korištenje i namjena prostora podrazumijeva maksimalno opremiti prostor sadržajima kompatibilnim osnovnoj turističko-ugostiteljskoj namjeni ne prelazeći granicu nosivosti ambijenta
- Optimalno opremiti prostor športsko-rekreativnim aktivnostima

Optimalno racionalno korištenje i namjena prostora kao jedan od glavnih ciljeva treba temeljiti na analizi svih značajki razmatranog prostora, a to su značajke u kategoriji prirodne i antropogene osnove, ograničenja i osjetljivosti prostora.

Budući da su u prethodnom poglavlju navedeni faktori ograničenja razvoja pozitivno valorizirani u smislu očuvanja prirodnih datosti ovo područje u širem smislu ima šansu zaokreta orijentacije djelatnosti od uobičajenih te se pretpostavlja razvoj baziran na prirodnim, sačuvanim eko vrijednostima prostora, a u smislu ostvarenja visokokvalitetnih kapaciteta u sklopu predviđenog turističkog naselja, individualnih smještajnih jedinica i hotela.

Pri tome je važno naglasiti, obzirom na veliku zonu planirane izgradnje, da se mora uspostaviti respektabilna korelacija između naslijeđenih vrijednosti zatečene povijesne gradnje jezgre Starog Grada i pritiska novije većinom gabaritima i oblikovno te ambijentalno neprihvatljive gradnje.

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Nakon ostvarenja prethodno navedenih ciljeva može se očekivati daljnji demografski rast i to prvenstveno mehanički i vjerojatno u smislu povremenog boravka.

Slijedno navedenom za očekivati je da će se smanjiti broj migranata u veća gradska središta (Split, Zagreb) i da će se jače razvijati poslovne i gospodarske aktivnosti i na teritoriju Grada. Slijedno navedenom predviđa se optimističnija slika demografskog rasta obzirom na dodatne gospodarske turističko-ugostiteljske aktivnosti predviđene na području obuhvata ovog Plana. Novi – budući demografski razvoj u njegovoj pozitivnoj komponenti ostvariti će se u slučaju postizanja predviđenih gospodarskih aktivnosti unutar predmetnog područja. Posve je jasno da u okviru relativno male otočne jedinice lokalne samouprave, sa ograničenim brojem stanovnika nije moguće očekivati značajnije pomake u vremenski relativno kratkom periodu od cca 10 godina.

Ako se budu optimalno koristile komparativne prednosti i vrijednosti ovog prostora i nastavi se s blagim prirodnim priraštajem i vraćanjem dijela iseljenog domicilnog stanovništva, pa i privlačenjem novog, mlađeg stanovništva otvaranjem novih mogućnosti zapošljavanja, može se očekivati i prognozirati lagani porast broja stanovnika. Demografski razvoj neće biti ostvaren jednoliko na čitavom području, već će razvojni potencijali područja imati značajan utjecaj na demografski razvitak.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

U skladu s Prostornim planom uređenja Grada Starog Grada predviđa se turistički smještaj kapaciteta 900 ležajeva. Obzirom na veličinu prostora za koji se predviđa navedeni smještaj moguće je ostvariti relativno nisku gustoću izgrađenosti i ostvariti značajne rekreativne površine. Pri tome je veoma važno sačuvati postojeće prirodne vrijednosti, inkorporirati eventualne tradicijske antropogene datosti te maksimalno voditi računa o nosivosti prostora obzirom na primjerene zahvate u prostoru.

Planirana namjena i korištenje te uređenje prostora prioritetno treba biti izgradnja turističkog naselja u smislu novih turističkih kapaciteta visoke kategorije smještaja te sporta i rekreacije i kompatibilnih sadržaja.

Planom je definiran način korištenja i zaštite prostora, što je i prikazano u svim kartografskim prikazima i kroz provedbene odredbe ovog Plana.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

CESTOVNI PROMET

Novoplanirano turističko područje unutar obuhvata ovog Plana mora biti opremljeno prometnom infrastrukturom u skladu s urbanim standardom i odgovarajućim propisima.

Promet u mirovanju potrebno je osigurati u sklopu pojedinih funkcionalnih cjelina kao parkirališta otvorenog tipa, a javna parkirališta osigurati i u sklopu glavnih prometnica.

Osnovni cilj je: ostvarenje racionalne i efikasne prometne mreže uz zadržavanje prirodnih karakteristika minimalizacijom prometnica na cijelom području obuhvata Plana.

Za ostvarenje navedenog potrebno je :

- analizirati širu prometnu mrežu – pristupna cesta zoni obuhvata Plana
- ostvariti funkcionalnu prometnu cjelinu
- ostvariti potrebe internog prometa u skladu s namjenom i korištenjem prostora
- osigurati kolni priključak svim korisnicima prostora
- osigurati optimalni investicijski zahvat

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Osnovni cilj plana razvoja elektroenergetskog sustava na nekom području je dimenzioniranje vodova i postrojenja na način da se osiguraju sve planirane potrebe za električnom energijom na optimalan način, zadovoljavajući tehničko-tehnološke kriterije uz najmanji trošak. Pri tom je potrebno osigurati kvalitetne i stabilne uvjete napajanja potrošača svih kategorija.

Razvoj elektroenergetske infrastrukture na području obuhvata predmetnog UPU-a temelji se na urbanističkim kapacitetima, Prostornom planu uređenja grada Starog Grada i razvojnim planovima HEP-a.

Osnovni cilj rješenja elektroenergetskog napajanja planiranog područja je da u sklopu rješenja kompletne infrastrukture omogući izgradnju električne mreže koja će uz minimalne troškove izgradnje i eksploatacije pružiti maksimalnu sigurnost i pouzdanost napajanja planiranih potrošača.

Plan razvoja elektroenergetske mreže temelji se na:

- postojećem stanju mreže i postrojenja,
- prognoziranom povećanju potrošnje električne energije,
- planiranoj izgradnji novih urbanističkih kapaciteta,
- poboljšanju kvalitete napajanja potrošača električnom energijom,
- zaštiti okoliša,
- ekonomskim kriterijima.

Izvod iz PPUG-a Stari Grad (Zavod za prostorno planiranje Splitsko-dalmatinske županije , Split, 2007.) :

„Analiza postojećeg stanja pokazuje da su gotovo sve spojne točke 35/10 kV i odgovarajući prijenosni putovi 35 kV opterećeni do razine dozvoljenog opterećenja, a neki i preko toga. Stoga se koncepcija dugoročnog razvoja gradskog elektroenergetskog sustava temelji na direktnoj transformaciji 110/x kV koja će obzirom na karakter konzuma predstavljati osnovnu spojnu točku opskrbe distributivnih potrošača. Osnovni cilj planiranja elektroenergetskog sustava Grada Staroga Grada je da u sklopu rješenja kompletne infrastrukture omogući izgradnju elektroenergetskih objekata koji će uz minimalne troškove pružiti maksimalnu sigurnost i kvalitetu u opskrbi električne energije. Na području Grada Staroga Grada gotovo cijeli konzum smjestio se uz priobalni dio, a osim većih hotela nema značajnijih potrošača električne energije.

Prema navedenome, jedan od temeljnih ciljeva dugoročnog razvoja gradskog elektroenergetskog sustava je:

- postupni prijelaz postojećih transformatorskih stanica 110/35 kV i 35/10 kV na direktnu transformaciju 110/x kV.
- širenje kabelskih mreža kao elementa kvalitetnijeg uređenja naselja;
- orijentaciju na izgradnju objekata manjih dimenzija, njihovo uklapanje u naseljsko okruženje i vođenje računa o sigurnosnim aspektima funkcioniranja postrojenja (umanjenje i kontrola utjecaja na okoliš);
- racionalizaciju potrošnje svih vidova energije i supstitucija iz obnovljivih izvora.

TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Osnovni cilj ove infrastrukture je omogućiti korisnicima pristup svim vrstama elektroničkih komunikacija.

Razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture na predmetnom području temelji se na Prostornom planu uređenja grada Stari Grad.

Za razvoj pokretnih komunikacija planira se gradnja građevina infrastrukture pokretnih komunikacijskih mreža svih sustava sadašnjih i sljedećih generacija tj. njihovih tehnologija. To su osnovne postaje s pripadajućim antenskim uređajima, potrebnim kabelskim vodovima i ostalom opremom. Osnovne postaje pokretnih komunikacija mogu biti postavljene na antenske stupove na planiranim građevinama. Potrebno je poštivati uvjete građenja koji su zakonom propisani za takve vrste građevina uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

Izvod iz PPUG-a Stari Grad (Zavod za prostorno planiranje Splitsko-dalmatinske županije , Split, 2007.) :

Temeljni cilj dugoročnog razvoja telekomunikacijskog sustava je izgradnja distributivne kanalizacije do svih korisnika na ovom području, te u konačnici integracija svih mreža u

jedinstvenu telekomunikacijsku mrežu sa širokim spektrom usluga (razmjena svih vrsta informacija, govora, slike i podataka).

Planirana koncepcija telekomunikacija na prostoru otoka Hvara u Prostornom planu (bivše) općine Hvar utvrđena je kroz: optimizaciju potreba, izbor sustava komutacija, izbor međumjesnih sustava prijenosa, izbor sustava izgradnje međumjesnih mreža i model konfiguracije arhitekture planirane mreže telekomunikacija.

Planirana je suvremena mreža telekomunikacija sa digitalnim komutacijama, digitalnim sustavom prijenosa, povezanih optičkim kabelima.

- Pri izboru sustava komutacija planirana je tada trenutno najmodernija tehnološka oprema iz područja komutacija: digitalne AXE 1 centrale, sa izdvojenim pretplatničkim stupnjevima i digitalnim pretplatničkim modulima. Digitalne kućne centrale sa izdvojenim pretplatničkim stupnjevima (LIM).

- Kod izbora međumjesnih prijenosnih sustava između komutacijskih čvorišta navode se digitalni sustavi za rad po optičkim kabelima svih nivoa od 2 Mb/s do 144 Mb/s.

- Pri izboru sustava izgradnje međumjesnih mreža telekomunikacija, za spojne putove koristiti će se optički kabeli u podzemnim kanalizacijama.

- U izboru sustava i ugradnje pretplatničkih mreža, pretplatničke mreže graditi će se kao podzemne u PVC cijevima, na način da su u I fazi koristi kabel TK 59 GM, a da u II fazi širokopolasno SDH bude moguće uvući optički kabel.“

VODOVOD I KANALIZACIJA

Područje obuhvaćeno Urbanističkim rješenjem, locirano je na sjevernom dijelu uvale, za koje je izrađeno idejno rješenje vodovoda i kanalizacije, te prikazano na situaciji u mjerilu 1:1000 i priloženo u predmetnom elaboratu. Razmatrano područje nema izgrađenu vodovodnu i kanalizacijsku mrežu, te će predloženo rješenje za UPU Turističke zone Zogonke biti sastavni dio cjelokupnog kanalizacijskog i vodoopskrbnog sustava Stari Grad.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

Cilj Urbanističkog plana uređenja je planirati tipološki prepoznatljive oblike naselja uz korištenje autohtonih elemenata kao inspiraciju za suvremeni rukopis oblikovanja, uz obvezu da se nova gradnja uklopi u zatečeno krajobrazno okruženje.

Ambijentalne vrijednosti unutar zone obuhvata koje predstavljaju značajni element posebnosti i identiteta razmatranog prostora potrebno je štiti provedbenim odredbama ovog Plana, što se naročito odnosi na uvjete gradnje planiranih turističkih kapaciteta.

Opasnost vizualne devastacije potrebno je regulirati dodatnim mjerama zaštite biljnim fondom autohtonog visokog raslinja unutar i na granicama pojedinih funkcionalnih zona kao i okoliš individualnih građevina.

Unutar razmatranog područja obuhvata nije identificiran lokalitet zaštićene prirodne baštine te se ovim Planom ne zaštićuju pojedina područja u smislu Zakona o zaštiti prirode.

Zatečene suhozide potrebno je inkorporirati u urbanističko-arhitektonska rješenja odn. arhitektonske projekte.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA U ODNOSU NA POSTOJEĆI I PLANIRANI BROJ STANOVNIKA, GUSTOĆU STANOVANJA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOST I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Ovim se Planom utvrđuje prometna i komunalna infrastruktura za pretpostavljene maksimalne kapacitete turističke namjene.

Obzirom da na području obuhvata nema izgrađenih građevina i sadržaja nema postojećeg broja korisnika prostora.

Kako je u prethodnom poglavlju navedeno unutar obuhvata Plana evidentirane su značajne površine autohtonog visokog zelenila koje čine posebnost krajobraza.

Planirana izgrađena struktura ciljano će pokriti nedostatak elitnijih smještajnih kapaciteta tipa vila i manjeg hotelskog smještaja visoke kategorije, a što nedostaje u turističkoj ponudi Starog Grada.

Zone različite namjene unutar obuhvata ovog Plana treba u kontaktnim područjima odvojiti pojasom zelenila i visokim drvoredima, a to se naročito odnosi na glavne prometnice.

Obzirom da planirana izgradnja čini jedinstvenu funkcionalnu, oblikovnu i prostornu cjelinu, naročitu pažnju treba posvetiti izgradnji infrastrukturnih objekata i uređaja koji trebaju što manje devastirati ambijentalne karakteristike razmatranog područja.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Planirana je gradnja koja se temelji na principima na koje direktno utječe okoliš, odnosno konfiguracija terena, a kako je to Prostornim planom uređenja Grada Starog Grada predviđeno.

Unapređenje prostora se temelji na analizi morfoloških i tipoloških odlika prostora, s ciljem ostvarenja ambijentalno ugodnih funkcionalnih cjelina. U tom smislu potrebno je :

- Uspostaviti racionalne funkcionalne cjeline
- uspostaviti osnovnu prometnu i komunalnu infrastrukturu
- ostvariti visoki postotak zelenila u sklopu građevinskih zona kao i zelenila u koridorima prometnica
- osigurati ugodno okruženje korisnicima prostora
- Uspostavom standarda infrastrukturnog opremanja energetske i komunalne infrastrukture, naročito odvodnje, građevinsko područje unutar obuhvata Plana bit će u potpunosti uređeno na razini zahtijevanog urbanog standarda opremanja.

Izvod iz PPUG-a Stari Grad (Zavod za prostorno planiranje Splitsko-dalmatinske županije, Split, 2007.) :

„Rješenje naseljske komunalne infrastrukture predstavlja prioritetan cilj uređenja naselja, što uključuje:

- Izgradnju sustava za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda,
- Proširenje kapaciteta postojećih luka
- Izgradnju cestovnih veza prvenstveno one prema sućurju
- Rješenje problema zbrinjavanja (i recikliranja) krutog otpada na cijelom području;
- Izgradnju više javnih parkirališta (garaža)
- Poboljšanje kvalitete elektroopskrbe i kabliranje elektroopskrbe mreže;

- Organizaciju i uređenje športsko-rekreacijskih površina;
- Opremanje naselja objektima društvenog standarda (u skladu s mjestom i ulogom naselja u mreži naselja.“

Uređenjem naselja, izgradnjom infrastrukture, komunalne i društvene opreme povećati će se stambeni, komunalni i društveni standard. Treba osigurati uređenje vrijednijih prostora na temelju odgovarajuće dokumentacije prostora, vodeći računa o obaveznom udjelu zelenih površina. Prioritetna je izgradnja kanalizacijskih sustava s uređajima za pročišćavanje te priključivanje svih zagađivača. Radi osiguranja neophodnog kvaliteta mora, nužno je osigurati stalno praćenje parametara zagađenja uvođenjem sustava mjerenja i istraživanjem utjecaja zagađenja.

Radi unapređenja stanja komunalne infrastrukture unutar zone poradilo se na razvoju svih vidova infrastrukture od elektrike do odvodnje, kod čega se vodilo računa da se odvodnja rješava zatvorenim i vodonepropusnim kanalizacijskim sustavom, a oborinske vode sa prometnica također odvesti nepropusnim kanalizacijskim sustavom. Zona će kroz svoj razvoj dobiti mrežu za elektroopskrbu, telefoniju te, tako i za vodu i odvodnju.

Smjernice za komunalnu infrastrukturu su:

- poboljšati i obogatiti strukturu naselja(komunalno i infrastrukturno opremanje)
- stambena naselja upotpuniti i sadržajno oplemeniti
- prometne i infrastrukturne koridore tehnički unaprijediti
- kultivirati i sačuvati prirodno zelenilo i značajne pejzaže

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

U skladu s prethodnim poglavljima u kojima se razmatra postojeće stanje te razvojne mogućnosti i ograničenja obzirom na zatečene resurse te u skladu s PPUG-om Stari Grad ovim će se Planom utvrditi korištenje prostora na razini provedbe.

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Osnovna organizacija prostora slijedi iz prethodno utvrđenih razvojnih mogućnosti i ograničenja te podnošljivog opterećenja prostora odn. nosivosti prostora. Karakteristično za razmatrani dio prostornog obuhvata je u potpunosti sačuvani prirodni prostor na koem su evidentirane samo „gomile“ i suhozidi.

Glavnu poveznicu odnosno osnovicu cijele zone čini koridor glavne ceste D8 na vrhu plana na koji se nadovezuju lokalne prometnice. Realizacijom ova dva povezana poteza stvaraju se preduvjeti za provedbu zahvata na preostalom dijelu. Izgradnju i uređivanje prostora planirati integralno na načelima održivog razvitka i primjenjujući principe zaštite, postupnog rasta i komunalnog opremanja prostora. Planskim mjerama osigurati zaštitu vrijednih područja i vodenih površina. Formulirati mjere aktivne zaštite i gospodarenja vrijednim i zaštićenim prostorima u cilju njihova održavanja i uređivanja. Unutar predmetnog plana osim objekata ugostiteljsko-turističke i stambene namjene, planira se izgradnja šetnice, prometnica, te plaže zaštićene perima za formiranje plaža.

Temeljem prethodnih analiza i pokazatelja optimalnih mogućnosti korištenja prostora, kao i temeljem zadanih čimbenika prostornog plana uređenja Grada Starog Grada određena je namjena, način korištenja i program izgradnje za razmatrano područje.

Koncepcija prostornog uređenja temelji se na racionalnom korištenju zatečenih resursa uz dozvoljenu nosivost prostora planiranjem novih prostorno-funkcionalnih cjelina.

Područje obuhvata Plana u potpunosti je neizgrađen prostor.

Osnovna namjena prostora je ugostiteljsko-turistička – hoteli (T1) ukupnog kapaciteta 900 ležajeva. U sklopu osnovne namjene planiraju se i svi sadržaji koji upotpunjuju ugostiteljsko-turističku djelatnost.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjena prostora u obuhvatu UPU izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke proizlazi iz namjene utvrđene Prostornim planom uređenja Grada Stari Grad kojim je određeno da ugostiteljsko turistička namjena obuhvaća područje od 8,03 ha, a koje se je prostornom organizacijom prostora podjellilo na prosotrne cjeline, a maksimalni ukupni kapacitet zone je 900 ležajeva.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Starog Grada najmanje 40% ukupne površine zemljišta mora biti namjenjeno pejzažnom i uređenom zelenilu (uz uređenje pješačkih ulica, trgova, odmorišta i sl.).

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Veličina predmetnog obuhvata iznosi cca 8,03 ha, a iz slijedeće tablice je vidljiv udio pojedinih namjena unutar predmetnog Plana, a sve je vidljivo i na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu

Namjena površina	površina	
	ha	%
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA – HOTELI – T1 (T1-1, T1-2, T1-3, T1-4 i T1-5)	6,29	78,33
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R,TP)	0,61	7,60
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Z	0,10	1,25
PROMETNE POVRŠINE (kolne, pješačke, parking)	1,02	12,70
TRAFOSTANICE - TS	0,01	0,12
UKUPNO	8,03	100

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

CESTOVNI PROMET

Prometna mreža unutar obuhvata Plana u direktnoj je ovisnosti o realizaciji prometnice koja povezuje sve tri planirane turističke zone izvan građevinskog područja Grada Starog Grada. Prostornim planom uređenja Grada Starog Grada planirana je prometnica sjevernom dijelu obuhvata razmatranog područja.

Ovim Planom su definirane javno-prometne površine. Izvedbu prometnih površina potrebno je vršiti na način da svaki zahvat predstavlja funkcionalnu prometnu cjelinu pri etapnoj realizaciji prometne mreže.

Promet u mirovanju treba rješavati u suglasju sa važećim standardima, prikazanim u provedbenim odredbama Plana. Uvjetuje se da svaku novu izgradnju značajnijih građevina javne namjene i turističkih kapaciteta prati neophodna realizacija parkirališnog prostora.

Unutar zone obuhvata zatečene su prometnice :

- Šumski put
- Pješačke staze

Dodatno su planirane prometnice :

- Glavne mjesne ceste
- Sabirne ulice
- Ostale ulice
- Parkirališni prostor /promet u mirovanju

- Pješačke staze

Glavna prometnica predviđena je sa jednostranim nogostupom.

Kod izrade projektnih rješenja planiranih cjelina, obvezatna je izrada prometnih rješenja kojima se osiguravaju uvjeti organizacije prometa sukladno namjeni.

Kolni priključci građevinama, odnosno pojedinačnim građevinskim česticama, ostvaruju se i nogostupom. Na mjestu kolnog priključka potrebno je izvesti upuštanje rubnjaka odnosno upuštanje pločnika bez visinskih prepreka za pješake.

Nogostupe je potrebno izvesti s izdignutim rubnjacima, te ih površinski obraditi asfaltbetonskim zastorom ili prefabriciranim betonskim elementima, a u zoni pješačkih prijelaza obvezna je primjena elemenata za sprječavanje urbanističko-arhitektonskih barijera.

Za sve prometnice potrebno osigurati adekvatnu signalizaciju, a javnom rasvjetom osigurati neophodnu vidljivost uz ovezu osiguranja ambijentalnog ugođaja bez svjetlosnog zagađenja što se posebno odnosi na osvijetljavanje pješačkih površina (osvijetliti hodne površine prigrušenom rasvjetom ili niskim rasvjetnim tijelima i ugrađenom rasvjetom u visini hoda).

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Općenito, elektroenergetsku osnovu za određivanje kapaciteta i izbor optimalnog elektroenergetskog sustava promatranog područja, predstavlja prognoza perspektivnog vršnog opterećenja, koja se dobije iz podataka o planiranim urbanističkim kapacitetima i normativima jediničnog opterećenja za pojedine sadržaje, odnosno kategorije potrošača. Nadalje, planirana električna mreža je definirana brojem potrebnih trafostanica i njihovim prostornim razmještajem, ali i konfiguracijom i zahtjevima samog terena.

Time smo definirali temeljne odrednice budućeg razvitka sustava elektroopskrbe na području predmetnog UPU-a, a to su:

- Koncept razvitka prostora.
- Globalni trendovi budućeg razvitka potrošnje električne energije.
- Teritorijalna raspodjela planiranog konzuma električne energije.
- Nove konceptualne postavke i tehničko-tehnološke inovacije razvitka i izgradnje područnih električnih mreža 10(20) kV.

Kao podloga za proračun perspektivnog vršnog opterećenja planiranih objekata na području ovog plana koriste se podaci o planiranim urbanističkim kapacitetima Urbanističkog plana uređenja turističke zone „BZogonke“.

Ukupna površina zone iznosi 74865m². Ukupna izgrađenost iznosi prosječno 20%. Iskorištena površina je prema tome iznosi aktivna površina prostora iznosi 14973m². Uz predviđenu snagu od 100W/m² može se dobiti maksimalna vršna snaga. Prema navedenom slijedi:

$$P_v \text{ (kW)} = 14973\text{m}^2 \times 0,1\text{kW/ m}^2 = 1497,3\text{kW}$$

Za područje predmetnog UPU-a, potreban broj trafostanica odredit ćemo iz izraza:

n - broj trafostanica

Pv - vršno opterećenje zone

Pi - instalirana snaga trafostanice

fr - faktor rezerve

cosφ - faktor snage

Za instaliranu snagu trafostanice uzimamo 1000 kVA, što je tipska snaga trafostanice kakve će se koristiti na ovom području. Potreban broj trafostanica iznosi:

$$n=1497,3/(1000\cdot 0,85\cdot 0,95)=1,85$$

što se zaokružuje na 2, jer broj trafostanica mora biti cijeli broj, odnosno za ovu zonu trebalo bi predvidjeti dvije trafostanice 10(20)/0.4 kV, instalirane snage 1000 kVA i opremljene prema tipizaciji HEP-a, ODS d.o.o., DP Elektrodalmacija Split.

U okviru pojedinih trafo područja lokacije trafostanica su određene približno, pa ostaje da se precizne lokacije odrede prilikom izrade projekata. Iste će biti međusobno povezane kabelima tipa XHE 49 A 3x(1x185mm²).

Električna mreža niskog napona

Napajanje električnom energijom planiranih objekata vršiti će se kabelima 1 kV tip XP00-A 4x150 i 4x50mm². Kabeli će se položiti od trafostanica do kabelskih razvodnih ormara (KRO) ili glavnih razvodnih ormara (GRO) u većim objektima u nogostupima planiranih prometnica. Zaštita od previsokog napona dodira.

Zaštita od previsokog napona dodira

Zaštita od previsokog napona dodira za planirane objekte je predviđena TN sustavom zaštite. Osnovni uvjet TN sustava zaštite je da minimalna struja jednopolnog kratkog spoja bude veća ili jednaka struji isključenja osigurača niskonaponskih izvoda u trafostanici.

Osim zadovoljenja gornjeg uvjeta u instalacijama potrošača treba uvjetovati:

- posebni zaštitni i nul vodić (TN-S sistem)
- ugradnju strujnog diferencijalnog zaštitnog prekidača (FI-sklopka)
- mjere izjednačavanja potencijala

Također treba izvesti uzemljivač (temeljni ili klasični) kod novih objekata s kojim se povezuje nul vodić n.n. mreže.

Električna mreža javne rasvjete

Rasvjeta javno prometnih površina unutar predmetnog područja napajati će se iz planiranih trafostanica 10(20)/0,4 kV preko kabelskih razvodnih ormara javne rasvjete.

KRO-javne rasvjete napajati će se iz trafostanice kabelom 1 kV tip XP 00-A 4x150mm², a za rasplet iz ormara do kandelabera koristiti će se kabeli 1 kV tip XP 00-A 4x25mm².

Tip i vrsta svjetiljki i pripadnih rasvjetnih stupova, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.

TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Kao podloga za proračun potrebnih kapaciteta elektroničke komunikacijske mreže na području ovog plana koriste se podaci o planiranim urbanističkim kapacitetima predmetnog područja.

Na osnovu urbanističkih kapaciteta, te primjenom standardnih normativa došlo se do procjene potrebnih telekomunikacijskih kapaciteta, što je podloga za planiranje izgradnje

distributivne elektroničke komunikacijske kanalizacije. Postojeći udaljeni pretplatnički stupanj nalazi se u gradu Starom Gradu.

Svi mogući glavni pravci EKK su planirani sa 3xPVC Φ 110mm i 2xPEHD Φ 50mm. Na čvornim mjestima su predviđeni kabelski zdenci. Uvod za objekte je planiran sa 2xPEHD Φ 50mm.

Planirani zdenci su predviđeni u kolniku ili nogostupu na suprotnoj strani od elektroenergetskih vodova, naročito onih za napon 10(20). Ako se taj uvjet ne može postići treba primjeniti minimalno dozvoljene udaljenosti pri paralelnom polaganju.

Planirani zdenci trebaju biti odgovarajućih dimenzija tipa MZ-D (0,1,2,3) koji će se definirati glavnim projektom, a nosivost poklopaca mora biti 150 ili 450 kN, ovisno o lokaciji postavljanja istog.

Telefonske instalacije u objektima treba grupirati kroz usponske kolone stubišta na izvodni ormarić objekta. Na isti način izvesti izgradnju TV instalacije objekta, odgovarajućim koaksijalnim kabelima.

Iz kućnog uvodnog ormarića TKO za spoj sa vanjskim cijevima promjera 50 mm, ugraditi cijevi promjera \square 40 mm.

Omogućava se izmjena položaja i broja građevina i vodova elektroničke komunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže, izmjena propisanih profila i drugih tehničkih karakteristika sustava, kada je to opravdano radi racionalnijeg mogućeg rješenja sustava i neće se smatrati izmjenom Urbanističkog plana.

Pokretne komunikacije

Za razvoj pokretnih komunikacija planira se gradnja građevina infrastrukture pokretnih komunikacijskih mreža svih sustava sadašnjih i sljedećih generacija tj. njihovih tehnologija. To su osnovne postaje s pripadajućim antenskim uređajima, potrebnim kabelskim vodovima i ostalom opremom. Osnovne postaje pokretnih komunikacija mogu biti postavljene na antenske stupove na planiranim građevinama.

Potrebno je poštivati uvjete građenja koji su zakonom propisani za takve vrste građevina uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora. Pozicija infrastrukturnih građevina pokretnih komunikacija treba zadovoljiti sljedeća načela:

- mogućnost pokrivanja područja radijskim signalom emitiranim sa antenskih sustava smještenih na krovovima planiranih građevina
- zajedničko korištenje lokacije od strane svih zainteresiranih koncesionara, gdje god je to moguće
- tehnički uvjeti propagacije elektromagnetskih valova

Pri tome je uvjet za sve pokretne komunikacije usklađenost s arhitektonskim rješenjem, ekološkim uvjetima, i uvjetima vezanim za spomeničku i kulturnu baštinu.

Izvod iz PPUG-a Stari Grad (Zavod za prostorno planiranje Splitsko-dalmatinske županije , Split, 2007.) :

„Osnovne izmjene planirane telekomunikacijske mreže na prostoru otoka Hvara, odnose se na definiranje nove strukture telefonske mreže i primjene SDH u transmisijskom sustavu.

U izboru sustava komutacija, u komutacijskim čvorištima daju se rješenja sa digitalnim AXE 10 centralama, sa pripadajućim izdvojenom digitalnim stupnjevima (RSS) i njima pripadajućim digitalnim preplatničkim modulima RSM.

Za potrebe turističkih lokaliteta, ostalih privrednih i neprivrednih subjekata, predlažu se rješenja sa digitalnom kućnom centralom MD 110.“

VODOOPSKRIBNA MREŽA

UPU-om obuhvaćeno područje u topografskom smislu, pripada niskoj zoni snabdijevanja vodom kao i Grad Stari Grad, odnosno zoni ispod kote 50,00 m n. m. Ova zona snabdijevati će se iz vodoopskrbnog podsustava : Omiš – ot. Brač – ot. Šolta – ot. Hvar – vodosprema “Stari Grad” (kota dna 60,95 m n.m.) sa pripadajućom vodovodnom mrežom. Unutar same

zone planiran je vodovodna mreža, koja pokriva čitavo područje obuhvaćeno Planom, sa priključkom na dovodni cjevovod. Potrebnu količinu sanitarne vode, koja će se distribuirati prema budućim potrošačima, moguće je osigurati postojećom vodospremom "Stari Grad" sa kotom dna 60,95 m n. m. i postojećim cjevovodom, te planiranom vodovodnom mrežom, čime će se osigurati infrastrukturni uvjeti za planiranu izgradnju.

Za objekte sa više etaža na višim mjestima treba ugrađivati uređaje za podizanje tlaka na unutarnjoj hidrantskoj mreži objekta. Prema vrijedećem pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara NN 8/06, moguće je osigurati potrebnu količinu vode ugradnjom spremnika sa hidroforskim postrojenjem kojim će se osigurati potrebna količina vode i odgovarajući tlak. Ugradnja protupožarnih nadzemnih hidranata na novoj vanjskoj vodovodnoj mreži, predviđena je na međusobnom razmaku do 150,00 m u skladu pravilnikom o protupožarnoj zaštiti.

Dogradnjom sustava, izgrađena vodovodna mreža, osiguravati će kvalitetno napajanje potrošnih mjesta i sigurnu opskrbu protupožarnih hidranata. Trase vodovoda locirane su u kolniku planiranih prometnica, na udaljenost 1,00 m od ivičnjaka. Dubina ukopavanja iznosi minimum 1,00 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice. U čvorovima su predviđene betonske šahte sa lijevano-željeznim poklopcem iznad armirano-betonske pokrovne ploče, za smještaj zasuna i fazonskih komada potrebnih za montažu samog čvora. Cijevi su okruglog presjeka klase "C", koje se polažu na posteljicu od pijeska i zatrpavaju sitnim nevezanim i neagresivnim materijalom.

KANALIZACIJSKA MREŽA

Područje obuhvaćeno Urbanističkim rješenjem nema izgrađenu kanalizaciju, dok naselje Stari Grad na južnoj strani Starogradskog zaljeva ima djelomično izgrađenu kanalizaciju kao i dio hotelskog naselja na sjevernoj strani sa dispozicijom otpadnih voda u obalno more Starogradskog zaljeva, putem postojećeg podmorskog ispusta. Idejnim rješenjem kanalizacijskog sustava naselja Stari Grad, usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem otpadnih od oborinskih voda, te se isti primjenjuje i za Turističku zonu Zogonke. Rješenjem kanalizacijskog sustava sve sakupljene otpadne vode naselja Stari Grad se konačnim rješenjem prepumpavaju sjeverno na planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda sa podmorskim ispustom u priobalno more Hvarskog kanala.

Planirana kanalizacijska mreža područja obuhvaćenog UPU-om, gravitacijski se odvodi prema istoku, odnosno prema crpnoj stanici "Ispust" iz koje se dalje prepumpava u kanalizacijski sustav sa odvodom na novi podmorski ispust. Unutar područja obuhvaćeno UPU-om planirane su prometnice u kojima su locirani planirani kanali za odvod oborinskih i fekalnih voda. Fekalne vode se dovode u crpnu stanicu "Ispust" iz koje se prepumpava u planiranu kanalizacijski sustav sa odvodom na novi podmorski ispust.

Oborinske vode će se sakupljati planiranom mrežom uličnih kanala i slivnika sa ispustom u obalno more, odnosno u zaljev. S obzirom da se pojedine oborinske vode dovode sa parkirališnih površina i prometnica, iste treba prije ispusta propustiti kroz separator ulja, radi sprječavanja eventualnog onečišćenja okoliša. Pojedinačni objekti sakupljene oborinske vode mogu upuštati u upojne bunare do izgradnje cijelog sustava odvodnje.

Planirani kanali locirani su u osi prometnice, na minimalnu dubinu 1,30 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice. S obzirom na planirane nivelete razmatranog kompleksa svi kanali gravitacijski odvođe sakupljene otpadne vode do crpne stanice. Planirani kanali su okruglog presjeka, koji se polažu na pješčanu posteljicu, a zatrpavaju se sitnim nevezanim i neagresivnim materijalom.

Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima izrađuju se revizijska okna, minimalnog svijetlog otvora 100x100 cm, koji se pokrivaju armirano–betonskom pločom sa otvorom okruglog presjeka 600 mm, iznad kojeg dolazi lijevano–željezni poklopac radi silaza u okno pri kontroli pojedinih dionica ili eventualnog čišćenja kanala, te je potrebno unutar okna ugraditi penjalice za silaz.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina su kako slijedi :

- Nova gradnja planira se u skladu s odredbama PPUG-a Stari Grad
- Nove smještajne građevine planirane su na način da se inkorporiraju zatečene ambijentalne/prirodne vrijednosti (šumsko raslinje, gomile, suhozid)
- Smještajne građevine uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša
- Građevine turističkog naselja , potrebno je planirati na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza sa elementima tradicijske arhitekture

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti korištenja, uređenja i način gradnje detaljno su određeni provedbenim odredbama Plana.

Područje obuhvata Plana, po svojim odrednicama treba sačuvati sadašnji prostor kao zonu na kojoj treba planiranom gradnjom dovesti to područje na urbani standard prometnog i komunalnog opremanja uz primjenu sljedećih uvjeta :

- Smještajne građevine je potrebno planirati izvan granice 100 m od obalne crte
- Gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja može biti od 60-120 kreveta /ha
- Prostorna cjelina ugostiteljsko –turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu, komunalnu infrastrukturu i odgovarajući broj parkirališno-garažnih mjesta
- Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Mjere zaštite primjenjuju se unutar ovog Plana u skladu s PPUG-om Stari Grad ZZPP Split, 2007.).

Unutar obuhvata ovog Plana nisu evidentirane prirodne vrijednosti koje bi se morale štititi u skladu s zakonskom i podzakonskom regulativom iz tog područja.

Planom se predviđaju mjere zaštite kroz Provedbene odredbe, a najvažnija mjera zaštite je osiguranje niskih vrijednosti izgrađenosti i iskorištenja svake pojedine zone, što znači i građenje relativno niskih individualnih stambeno-poslovnih građevina.

Očuvanje ambijentalnih vrijednosti unutar ovog Plana podrazumijeva :

- očuvanje i afirmiranje prirodnog krajobraza kao temeljne vrijednosti prostora
- očuvanje i obnovu tradicijskog graditeljstva kao nositelja povijesnog identiteta prostora

- očuvanje povijesnih gomila, suhozida

Nositelj zahvata se obvezuje osigurati arheološko rekognosciranje prostora prije početka bilo kakvih radova, te sukladno rezultatima će postupiti u skladu s zakonskom i podzakonskom regulativom. Na području obuhvata Plana ne očekuju se arheološka nalazišta.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Samom izgradnjom i oblikovanjem prostora, moguće je negativno utjecati na okoliš, koju je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na minimum, što je primijenjeno u ovom rješenju komunalne infrastrukture.

U tom kontekstu poduzete su slijedeće mjere :

- usvojen je razdjelni sistem kanalizacije.
- ugradnja separatora ulja i masti na kanalu oborinske kanalizacije.
- usvojen zatvoreni sistem odvodnje kanalizacije.
- osigurana kvalitetna vodoopskrba planiranog prostora.

Svojom brojnošću i samom činjenicom fizičke prisutnosti u gotovo svim dijelovima zone plana, elektroprivredni objekti automatski negativno doprinose općem korištenju i oblikovanju prostora, koje nažalost nikakvim mjerama nije moguće potpuno eliminirati, već ih je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na manje i prihvatljivije iznose, što je primijenjeno i u ovom rješenju sustava elektroopskrbe u maksimalno mogućem opsegu.

U tom kontekstu mogu se navesti najvažnije mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš:

- niti jedan od postojećih i planiranih elektroprivrednih objekata na području ove općine nije iz skupine tzv. aktivnih zagađivača prostora.
- primjenom kablskih (podzemnih) vodova 20(10) kV i vodova NN (1kV) višestruko se povećava sigurnost napajanja potrošača, uklanja se opasnost od dodira vodova pod naponom i uklanja se vizualni utjecaj nadzemnih vodova na okoliš.
- primjenom kablskih razvodnih ormarića (KRO) i kablskih priključnih ormarića (KPO) izrađenih od poliestera bitno se produljuje njihov vijek trajanja, poboljšava vizualna prihvatljivost i povećava sigurnost od opasnih napona dodira.
- trafostanicu gradskog tipa izgraditi u obliku kućice adekvatno arhitektonski oblikovane i uklopljene u okoliš. Gradske trafostanice koje su eventualno locirane u drugim objektima treba adekvatno zaštititi od širenja negativnih utjecaja na okoliš (buka, zagrijavanje, vibracije, požar i sl.).

Sve pasivne metalne dijelove vodova i postrojenja bez obzira na vrstu lokacije treba propisno uzemljiti i izvršiti oblikovanje potencijala u neposrednoj blizini istih kako bi se eliminirale potencijalne opasnosti za ljude i životinje koji povremeno ili trajno borave u njihovoj blizini.

Primjenom Pravilnika o ograničenjima jakosti elektromagnetskih polja za radijsku opremu i telekomunikacijsku terminalnu opremu (NN 183/04) prilikom izgradnje, te kontroleom tijekom korištenja baznih postaja, snaga neionizirajućeg zračenja baznih postaja ograničena je daleko ispod dopuštenih razina koje mogu utjecati na zdravlje ljudi.

B. IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke utvrđena je Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke (Službeni glasnik Grada Starog Grada, broj 15/13).

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja s kojim ovaj Plan mora biti usklađen je Prostorni plan uređenja Grada Starog Grada (Službeni glasnik Grada Starog Grada, broj 4/07, 8/12 i 2/13) i Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije (Službeni glasnik Županije splitsko dalmatinske, broj 1/03, 8/04 5/05, 13/07).

Granica obuhvata plana prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke, na kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000.

C. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA

Za potrebe izrade Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke nisu izrađivane posebne podloge na kojima se temelji prostorno plansko rješenje. Rješenje se temelji na analizi postojećeg stanja, prostornih planova šireg područja i zahtjeva pravnih osoba s posebnim ovlastima i tijela državne uprave.

D. STRATEŠKA STUDIJA UTJECAJA NA OKOLIŠ, KADA JE TO PROPISANO POSEBNIM PROPISIMA

Za potrebe Urbanističkog plana izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke nije bilo potrebe za izradu strateške studije utjecaja na okoliš.

E. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U NJEGOVOJ IZRADI, TE SAŽETAK DIJELOVA TIH DOKUMENATA KOJI SE ODOSE NA SADRŽAJ PROSTORNOG PLANA

1. PROSTORNO UREĐENJE

1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Narodne novine, br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12

2. Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova

Narodne novine, br. 106/9839/04, 45/04 i 163/04

3. Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora

Narodne novine, br. 29/83, 36/85 i 42/86

4. Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima

Narodne novine br. 101/07

5. Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

Narodne novine, br. 151/05 i 61/07

6. Uredba o određivanju zahvata u prostoru i građevina za koje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva izdaje lokacijsku i/ili građevnu dozvolu

Narodne novine, br. 116/07 i 56/11

7. Zakon o naseljima

Narodne novine, br. 54/88

2. PROMET, TELEKOMUNIKACIJSKE I OPSKRBNE MREŽE

1. Zakon o cestama

Narodne novine, br. 84/11

2. Zakon o sigurnosti prometa na cestama

Narodne novine, br. 74/11

3. Pravilnik za utvrđivanje lokacije i minimalnih uvjeta za projektiranje i uređenje autobusnih stajališta na javnim cestama

Narodne novine, br. 36/91

4. Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu,

Narodne novine, br.119/07

5. Pomorski zakonik

Narodne novine, br. 181/04, 76/07, 146/08 i 61/11

6. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama

Narodne novine, br. 158/03, 100/04, 141/06 i 38/09

7. Uredba o razvrstaju luka otvorenih za javni promet i luka posebne namjene

Narodne novine, br. 110/04 i 82/07

8. Uredba o uvjetima kojima moraju udovoljavati luke

Narodne novine, br. 110/04

9. Zakon o elektroničkim komunikacijama

Narodne novine, br. 73/08 i 90/11

10. Zakon o vodama

Narodne novine, br. 153/09, 63/11 i 130/11

11. Pravilnik o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama,

Narodne novine br. 40/99

12. Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata

Narodne novine, br. 78/10

13. Zakon o energiji

Narodne novine, br. 68/01, 177/04, 76/07, 152/08 i 127/10

3. KOMUNALNO GOSPODARSTVO**1. Zakon o komunalnom gospodarstvu**

Narodne novine, br. 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 84/11 i 90/11

4. ZAŠTITA OKOLIŠA**1. Zakon o zaštiti okoliša**

Narodne novine, br. 110/07

2. Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš

Narodne novine, br. 64/08 i 67/09

3. Zakon o zaštiti zraka

Narodne novine, br. 130/11

5. ZAŠTITA I OČUVANJE PRIRODE I KULTURNIH DOBARA**1. Zakon o zaštiti prirode**

Narodne novine, br. 70/05, 139/08 i 57/11

2. Zakon o poljoprivrednom zemljištu

Narodne novine, br. 152/08, 25/09, 153/09, 21/10, 90/10, 124/10, 39/11 i 61/11

3. Zakon o šumama

Narodne novine, br. 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10 i 25/12

4. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara

Narodne novine, br. 66/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11 i 25/12

6. ZAŠTITA OD POŽARA**1. Zakon o zaštiti od požara**

Narodne novine, br. 92/10

2. Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima

Narodne novine, br. 108/95 i 56/10

3. Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe

Narodne novine, br. 35/94 i 55/94 i 142/03

4. Pravilnik o razvrstavanju građevina, građevinskih dijelova i prostora u kategorije ugroženosti od požara

Narodne novine, br. 62/94 i 32/97

5. Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara

Narodne novine 08/06

7. ZAŠTITA NA RADU**1. Zakon o zaštiti na radu**

Narodne novine, br. 59/96, 94/96, 114/03, 100/04, 86/08, 116/08 i 75/09

8. ZAŠTITA OD IONIZIRAJUĆIH I NEIONIZIRAJUĆIH ZRAČENJA I DRUGI ZAHTJEVI HIGIJENE, ZDRAVLJA I ZAŠTITE OKOLIŠA

1. Zakon o zaštiti od buke

Narodne novine, br. 30/09

2. Pravilnik o najvišim razinama buke u sredini u kojoj ljudi radi i borave

Narodne novine, br. 145/04

9. OSTALI PROPISI

1. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi

Narodne novine, br. 33/01, 60/01, 106/03, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09 i 150/11

2. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina

Narodne novine, br. 16/07 i 124/10

3. Zakon o obrani

Narodne novine, br. 33/02, 58/02, 100/04, 76/07 i 153/09

F. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA

ZAHTJEVI

Temeljem članka 79. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), Grad Stari Grad uputio je i zatražio od tijela sa javnim ovlastima smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke. U prilogu slijede kopije zahtjeva upućenih istima, njih 15, te smjernice od njih 7, i to od:

- HAKOM - Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Zagreb
- MUP, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova, PU Splitsko-dalmatinska
- Hrvatske šume, Uprava šuma Split
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Split
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Zagreb
- Ministarstvo kulture – Upravaza zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu
- HEP - Operator distribucijskog sustava, DP Elektrodalmacija, Split

dok se ostale službe nisu očitovale u propisanom roku, te se samim time smatra da iste nemaju posebnih smjernica za izradu predmetnog Plana.

MIŠLJENJA

Temeljem članka 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), Grad Stari Grad uputio je i zatražio od tijela sa javnim ovlastima mišljenje na Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke. U prilogu slijede kopije zahtjeva upućenih istima, njih 15, te mišljenja od njih 10, i to od:

- Ministarstvo kulture – Upravaza zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu
- HOPS – Hrvatski operator prijenosnog sustava, Prijenosno područje Split, Split
- Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za gospodarstvo, Split
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Split
- MUP, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova, PU Splitsko-dalmatinska
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Zagreb
- Hrvatske šume, Uprava šuma Split
- HEP - Operator distribucijskog sustava, DP Elektrodalmacija, Split
- HAKOM - Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Zagreb
- Hrvatske vode, Vodogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana, Split

dok se ostale službe nisu očitovale u propisanom roku, te se samim time smatra da su iste suglasne na Plan.

Temeljem članka 95. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), nakon usvajanja Konačnog prijedloga plana, Plan je poslan u Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije na mišljenje, a na temelju kojega je zatražena suglasnost od strane Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, i ista nije dobivena.

S obzirom da se ponavljao javni uvid, kao i javna rasprava za predmetni Plan, te se ponovno trebao utvrditi Nacrt konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja (UPU) „izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke“, to je na temelju članka 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), Grad Stari Grad uputio i zatražio od tijela sa javnim ovlastima mišljenje na Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke. U prilogu slijede kopije zahtjeva upućenih istima, njih 16, te mišljenja od njih 6, i to od:

- HAKOM - Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Zagreb
- Hrvatske šume, Uprava šuma Split
- HEP - Operator distribucijskog sustava, DP Elektrodalmacija, Split
- Hrvatske vode, Vodogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana, Split
- Savjetodavna služba, Zagreb
- MUP, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova, PU Splitsko-dalmatinska
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode – Uprava za zaštitu prirode, Zagreb

dok se ostale službe nisu očitovale u propisanom roku, te se samim time smatra da su iste suglasne na Plan.

Temeljem članka 95. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), nakon usvajanja Konačnog prijedloga plana, Grad Stari Grad je isti poslala Zavodu za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije na mišljenje, a nakon što je isto dobiveno, Plan je poslan u Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja na suglasnost, te je ista dobivena (Klasa: 350-02/15-13/54; Ur.broj: 531-05-15-4).

G. IZVJEŠĆA O JAVNOJ RASPRAVI

Suklado čl. 84 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), dana 16. srpnja 2014 godine, Gradonačelnik Grada Starog Grada donio je zaključak o utvrđivanju prijedloga plana.

Oglas za javnu raspravu objavljen je dana 19. srpnja 2014. godine u dnevnom listu „Slobodna Dalmacija“, na web stranicama i na oglasnoj ploči Grada Starog Grada.

Javni uvid u Prijedlog Urbanističkog Plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke trajao je od 28.07.2014. do 26.08.2014. godine.

Javno izlaganje održano je 19. kolovoza 2014. godine u Gradskoj vijećnici u Starome Gradu, a o istom je vođen zapisnik.

U roku određenom objavom dana javne rasprave, zaprimljene su ukupno 2 pisane primjedbe.

Stručni izrađivač predmetnog Plana i Nositelj izrade pripremili su obrazloženje prijedloga i primjedbi na Prijedlog urbanističkog plana uređenja, te je izrađen Nacrt konačnog prijedloga plana i upućen je Gradonačelniku koji će utvrditi Konačni prijedlog.

Nakon usvajanja Konačnog prijedloga plana, Plan je poslan u Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije na mišljenje i u Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja na suglasnost, i ista nije dobivena.

Oglas za ponovljenu javnu raspravu objavljen je dana 15. svibnja 2015. godine u dnevnom listu „Slobodna Dalmacija“, na web stranicama i na oglasnoj ploči Grada Starog Grada.

Ponovljeni javni uvid u Prijedlog Urbanističkog Plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke trajao je od 25.05.2015. do 23.06.2015. godine.

Ponovljeno javno izlaganje održano je 01. lipnja 2015. godine u Gradskoj vijećnici u Starome Gradu, a o istom je vođen zapisnik.

U roku određenom objavom dana javne rasprave, zaprimljene su ukupno 2 pisane primjedbe.

Stručni izrađivač predmetnog Plana i Nositelj izrade pripremili su obrazloženje prijedloga i primjedbi na Prijedlog urbanističkog plana uređenja, te je izrađen Nacrt konačnog prijedloga plana i upućen je Gradonačelniku koji će utvrditi Konačni prijedlog.

Nakon usvajanja Konačnog prijedloga plana, isti je poslan u Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije na mišljenje, a na temelju kojega je zatražena suglasnost od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, te nakon što je ista dobivena Plan je poslan Gradskom vijeću Grada Starog Grada na usvajanje.

Gradsko vijeće Grada Starog Grada na XXIV sjednici održanoj dana 9. studenog 2015. godine, donijelo je Odluku o donošenju Urbanističkog Plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke.

H. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PROSTORNOG PLANA

- Postupajući u skladu sa Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja („Službeni glasnik Grada Starog Grada“ broj 15/13) Gradsko vijeće Grada Starog Grada je na VI. sjednici održanoj 26. studenog 2014. godine donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke.
- Gradonačelnik Grada Starog Grada je dana 16. srpnja 2014. godine donio Zaključak kojim se utvrđuje Prijedlog Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke i njegovo upućivanje na javnu raspravu.
- Javna rasprava objavljena je 19.07.2014. godine u dnevnom listu „Slobodna Dalmacija“, na web stranici i oglasnoj ploči Grada Starog Grada.
- Javni uvid je trajao od 28. srpnja do 26. kolovoza 2014. godine, a Javno izlaganje održano je dana 19. kolovoza 2014. godine, u prostorijama Gradske vijećnice Grada Starog Grada.
- Gradonačelnik Grada Starog Grada 05. veljače 2015. godine donio je Zaključak o utvrđivanju Konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke.
- Gradonačelnik Grada Starog Grada je dana 13. svibnja 2015. godine donio Zaključak kojim se utvrđuje Prijedlog Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke i njegovo upućivanje na ponovljenu javnu raspravu.
- Ponovljena javna rasprava objavljena je 15.05.2015. godine u dnevnom listu „Slobodna Dalmacija“, na web stranici i oglasnoj ploči Grada Starog Grada.
- Ponovljeni javni uvid je trajao od 25. svibnja do 23. lipnja 2015. godine, a Ponovljeno javno izlaganje održano je dana 01. lipnja 2015. godine, u prostorijama Gradske vijećnice Grada Starog Grada.
- Gradonačelnik Grada Starog Grada 07. kolovoza 2015. godine donio je Zaključak o utvrđivanju Konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke.
- Gradsko vijeće Grada Starog Grada 9. studenog 2015. godine donijelo je Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke.

I. SAŽETAK ZA JAVNOST

Uvod

Nakon pribavljanja i usuglašavanja traženih podataka od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, te pribavljanju potrebnih kartografskih podloga za izradu UPU-a, stručni tim ARCHING d.o.o. je izradio elaborat Prijedloga UPU-a izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke.

Prijedlog UPU-a izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke, za javnu raspravu utvrdio je Gradonačelnik Grada Starog Grada Vinko Maroević dipl.iur.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u prostorijama Gradske vijećnice u Starom Gradu izložen je utvrđeni prijedlog UPU-a izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Zogonke, za javnu raspravu koji sadrži tekstualni i grafički dio plana.

Građani i udruge sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na javni uvid o prijedlogu UPU-a,
- postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima,
- mogu upisati prijedloge i primjedbe u knjigu primjedbi,
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik tijekom javnog izlaganja,
- upućuju pisana očitovanja, prijedloge, mišljenja i primjedbe do dana isteka javnog uvida

Prije upućivanja UPU-a Gradskom vijeću na donošenje, nositelj izrade dostavit će svim sudionicima u javnoj raspravi pisanu obavijest s obrazloženjem o razlozima neprihvatanja odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih očitovanja.

Osnovni podaci o stanju u prostoru

Građevinsko područje turističke zone Zogonke koje je obuhvaćeno ovim Planom smješteno je u sjeverozapadnom dijelu teritorija Grada Starog Grada.

Zona obuhvata Plana nalazi se zapadno od glavnih otočnih prometnica koje su položene središnjim dijelom otoka i povezuju naselja otoka Hvara te do razmatrane zone nije položena niti jedna prometnica izuzev šumskog puta.

Granica obuhvata Plana je u skladu s granicom obuhvata kako je prostornim planom uređenja Grada Starog Grada, na snazi, određeno.

Blizina Grada Starog Grada potencira mogućnost snažnijeg turističkog razvoja u smislu pokrivenosti urbanim sadržajima, a geografski položaj osigurava mogućnost elitnijeg smještaja i specifične mogućnosti razvoja turističke ponude različite od trenutno zastupljenih.

Infrastrukturalna opremljenost

- Cestovni promet

Na području obuhvata Plana nema prometne infrastrukture, s izuzetkom makadamske cesta na trasi osi 1, u sjevernom dijelu obuhvata Plana.

Preostali dio obuhvata Plana prirodni je teren, a dijelom su zatečeni suhozidi širine i do 2,0 m te visine cca 1,0 m, koji se mogu fragmentarno koristiti u ambijentalnom oblikovanju pojedinih dijelova zone obuhvata.

- Elektroenergetika

Unutar granica obuhvata predmetnog plana nema izgrađene elektroenergetske infrastrukture.

- Telekomunikacije

Unutar granica obuhvata predmetnog plana nema izgrađene elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

- Vodovodna i kanalizacijska mreža

Područje obuhvaćeno Planom, nije komunalno opremljeno, glede vodoopskrbe u odnosu na planiranu komunalnu opremljenost šireg područja, koja je zacrtana planskim dokumentima. Unutar obuhvata Plana planirani su cjevovodi sa vezom na glavni dovodni cjevovod na kojega će se formirati sekundarna vodovodna mreža. Kanalizacija nije izgrađena, a planirana kanalizacija na koju će se priključiti, locirana je istočno od predmetnog područja obuhvaćenog UPU-om. Urbanizacijom razmatranog područja, dobiti će se u konačnosti kompletna komunalna opremljenost, za planirano područje.

Program gradnje i uređenja prostora

Veličina predmetnog obuhvata iznosi cca 8,03 ha, a iz slijedeće tablice je vidljiv udio pojedinih namjena unutar predmetnog Plana, a sve je vidljivo i na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu

Namjena površina	površina	
	ha	%
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA – HOTELI – T1 (T1-1, T1-2, T1-3, T1-4 i T1-5)	6,29	78,33
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R,TP)	0,61	7,60
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Z	0,10	1,25
PROMETNE POVRŠINE (kolne, pješačke, parking)	1,02	12,70
TRAFOSTANICE - TS	0,01	0,12
UKUPNO	8,03	100

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Urbanističkim planom uređenja, na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, utvrđeno je prostorno rješenje s planom namjene površina i to:

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA – HOTELI –T1

- T1-1 smještajne građevine - hoteli
- T1-2 smještajne građevine - vile
- T1-3 smještajne građevine - apartmani
- T1-4 prateći sadržaji - ugostiteljski, uslužni i sl.
- T1-5 prateći sadržaji – športski, rekreacijski i sl.

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

- R kupalište
- TP turističko privezište

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE – Z

PROMETNE POVRŠINE

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

1.1. Ugostiteljsko – turistička namjena – hoteli (T1)

Na području obuhvata Plana u sklopu prostornih cjelina omogućava se gradnja građevina ugostiteljsko turističke namjene (hotel, vile, apartmani) sa pratećim sadržajima: ugostiteljski, trgovački, zabavni i rekreacijski, uslužni i drugi servisni sadržaji.

Maksimalni ukupni kapacitet zone je 900 ležajeva, od čega 630 u hotelima, 183 u vilama, te 87 u apartmanima.

Planiranim uređenjem prostora u okviru obuhvata površina i objekata predviđaju se sljedeće prostorno-funkcionalne cjeline i djelatnosti :

- Zona planirane ugostiteljsko-turističke namjene (T1-1) - hotel,
- Zona planirane ugostiteljsko-turističke namjene (T1-2) - vile,
- Zona planirane ugostiteljsko-turističke namjene (T1-3) - apartmani,
- Zona planirane ugostiteljsko-turističke namjene (T1-4) – prateći sadržaji (ugostiteljski, uslužni i sl.),
- Zona planirane ugostiteljsko-turističke namjene (T1-5) – prateći sadržaji (športski, rekreacijski i sl.),

Zona predviđena za hotelski smještaj, osim osnovne namjene podrazumjeva i prateće sadržaje kao što su restoran, caffe, slastičarna, specijalizirane trgovine, rekreativne sadržaje (bazen, SPA, masaža itd.), parkovno zelenilo, promet u mirovanju, te ostali sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni.

Zone za izgradnju vila i apartmana su planirane za izgradnju individualnih građevinskih jedinica za komercijalni turizam tipologije vila i apartmana s jednom i više smještajnih jedinica visoke kategorije od kojih svaka građevina predstavlja prostorno-funkcionalnu cjelinu za koju

je obvezno ostvariti pristupnu cestu s glavne ili sporedne prometnice te komunalnu opremljenost III. kategorije opremljenosti.

Zone za izgradnju pratećih sadržaja (ugostiteljski, uslužni i sl.), podrazumjeva sadržaje kao što su tenis tereni, bazeni, restorani, caffe, slastičarne, rekreativni sadržaji (SPA, masaža itd.), klubski prostori, svlačionice/sanitarije, parkirališni prostori, te ostali sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni.

Unutar površina namijenjenih za izgradnju pratećih sadržaja (športski, rekreacijski i sl.) graditi će se pješačke staze i stepenice, sunčališta uklopljena u prirodni teren, otvorena igrališta i bazeni, sanitarije, tuševi, te građevine i instalacije komunalne infrastrukturne mreže, te ostali sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni.

1.2. Športsko – rekreacijska namjena (R, TP)

Prostorna jedinica kupališta (R) se nalazi između zapadne i istočne granice plana, te je od zone športa i rekreacije odijeljena dužobalnom šetnicom širine 3,5 m, i unutar iste se mogu graditi pješačke staze i stepenice, kao i rampa za invalide, te prateća oprema (tuš i platnene kabine za presvlačenje,....).

U južnom dijelu obuhvata Plana se planira izgradnja turističkog privezišta (TP) kapaciteta 20-25 plovila.

1.3. Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine (Z) je pretežno neizgrađeni parkovni prostor /niska i visoka autohtona vegetacija/ sa mogućom interpolacijom drugih urbanih sadržaja /manje - rekreacijske površine, pješačke šetnice.

Unutar zona zaštitnog zelenila (Z) dozvoljava se smještaj samo komunalne infrastrukture, kao i realizacija pješačkih staza, odmorišta i slično.

1.4. Površine infrastrukturnih sustava

To su površine na kojima će se graditi komunalne i druge građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i prostornim cjelinama, a pod šta podrazumjevamo kolne površine, kolno-pješačke površine, pješačke staze, te telekomunikacijske, energetske i vodnogospodarske uređaje.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

U sklopu obuhvata UPU-a planirana je izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti ugostiteljsko – turističke namjene.

2.1. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko – turističke namjene

Na području obuhvata Urbanističkog plana planirana je gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene (hotel, vile, apartmani, prateće građevine) u prostornim cjelinama, a maksimalni ukupni kapacitet zone je 900 ležajeva. Pod pratećim građevinama podrazumijevamo: ugostiteljske, trgovačke, uslužne i druge servisne sadržaje kao što su restorani, barovi, agencije, spremišta, spa, wellness, radionice i ostalo.

Unutar svake od 20 predviđenih prostornih cjelina graditi će se prilazne ulice i pješačke staze do pojedinog objekta, te građevine i instalacije komunalne infrastrukturne mreže.

Veličina građevne čestice ne može biti manja od površine prostorne cjeline.

Minimalna udaljenost građevine od ruba granice obuhvata plana i ruba kolnih površina je 5,0 m, a od ruba druge prostorne cjeline i kolno-pješačkih površina je 3,0 m, dok je minimalna udaljenost između građevina koje se grade unutar iste prostorne cjeline 6,0 m. Podzemni dio građevine (podrumske etaže) mogu se graditi na udaljenosti od minimalno 2,00 m od ruba susjedne prostorne cjeline, odnosno granice obuhvata plana i prometnice (osim u slučaju kad se rampa za ulazak u podrumsku etažu gradi uz samu granicu sa susjednom prostornom cjelinom, tada se i taj dio podrumske etaže na koji se spaja ulazna rampa može planirati uz samu granicu sa susjednom prostornom cjelinom. U slučaju da se unutar jedne prostorne cjeline planira izgradnja dvije ili više građevina, tada je moguće planirati zajedničku podrumsku etažu za sve građevine.

Unutar prostorne cjeline obvezno je osigurati 40% površine kao parkovne nasade i prirodno zelenilo. Propisano je uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila. Također je uz obodne javne prometnice, a u okviru prostorne cjeline propisana obveza sadnje drvoreda.

Građevni pravac se unutar ostalih prostornih jedinica ne određuje, budući da je ostatak zone definiran konfiguracijom terena i prometnicama, kao i činjenicom da smještajni dio mora biti izvan 100 m od obalne crte, a prateći sadržaji 70 m od obalne crte.

Kolni pristup nije posebno naznačivan na kartografskim prikazima, budući da se dozvoljava da se do svake vile može pristupiti sa planirane sabirne prometnice.

Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;

Otvoreni dio prostorne cjeline uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo), a planirana je i gradnja otvorenih bazena, športskih sadržaja, uređenih parkirališta i sl.

Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

Moguća je fazna izgradnja pojedinih prostorno-funkcionalnih cjelina, ali na način da su razmatrane cjeline i dijelovi cjelina funkcionalno neovisne u smislu infrastrukturnog i komunalnog opremanja. Obavezno je u faznoj izgradnji proporcionalno realizirati smještajne građevine, prateće sadržaje i javne površine.

Prostorne cjeline za gradnju novih građevina, kao i pojedine faze izgradnje, prikazane su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

2.2. Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-1) – hotel

Zone za izgradnju hotela planirane su kao posebne, samostalne jedinstvene prostorno-funkcionalne cjeline. Pored planiranih sadržaja dozvoljava se i gradnja pratećih sadržaja u funkciji osnovne namjene i to ugostiteljskih sadržaja, trgovačkih, uslužnih te sportsko-rekreativnih i kulturno-zabavnih sadržaja.

Hotel je objekt u kojemu se gostima obvezno pružaju usluge smještaja i doručka, a mogu se pružati i druge ugostiteljske usluge. Hotel je funkcionalna cjelina koju, u pravilu, čini jedna ili više građevina (najviše četiri). Ako se hotel sastoji od više građevina, a ne radi se o depandansama hotela, sve građevine moraju biti funkcionalno povezane hodnicima tzv. zatvorenom vezom. Hotel može imati najviše tri depandanse kao zasebne građevine unutar funkcionalne cjeline hotela. U novom objektu ukupni smještajni kapacitet u depandansi/ama ne smije biti veći od ukupnoga smještajnog kapaciteta u glavnoj zgradi hotela. Smještajne jedinice u hotelu mogu biti sobe i/ili hotelski apartmani (suite), a u depandansama mogu biti još i obiteljske sobe (family room).

Opći uvjeti za gradnju navedenih građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-1) – hotel, su slijedeći:

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je $k_{ig}=0,30$;
- Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je $k_{is}=0,80$;
- Maksimalna katnost građevina planiranih za izgradnju hotela je $Po+P(S)+5K$ (isto pravilo vrijedi i za gradnju na kosom terenu gdje se međusobnim povezivanjem građevina ne može u vizuri pročelja imati više od 6 nadzemnih etaža), uz mogućnost planiranja više podrumskih etaža;
- Maksimalna visina građevina planiranih za izgradnju hotela je 21 m od najniže kote uređenog terena do vijenca građevine;
- Pješačke i kolne staze, parkirališne površine, bazeni (površine do 24 m² i dubine do 2,0 m), pergole i brajde, vrtne sjenice, ne uračunavaju se u izgrađenu površinu prostorne cjeline;
- Minimum 40% površine parcele mora se namijeniti estetskom, parkovnom i prirodnom zelenilu;
- Obavezna je potpuna infrastrukturna/komunalna opremljenost prostorne cjeline.
- Parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene unutar prostorne cjeline u skladu sa normativima datim u članku 24. ovih odredbi.

2.3. Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-2) – vile i (T1-3) - apartmani

Zone za izgradnju samostojećih smještajnih građevina (vile i apartmani) planirane su kao posebne, samostalne jedinstvene prostorno-funkcionalne cjeline, u sklopu kojih se dozvoljava izgradnja više građevina navedene namjene.

Vila je samostalna građevina sa jednom ili više smještajnih jedinica (najviše 4);

Na jednoj građevnoj čestici mora se nalaziti više od jedne građevine osnovne namjene.

Objekt turistički apartmani je funkcionalna cjelina koju čini više smještajnih jedinica (najviše 10 u jednoj građevini) u jednoj ili više samostojećih građevina. Smještajne jedinice u turističkim apartmanima mogu biti studio apartmani i/ili apartmani.

Jednom smještajnom jedinicom smatrat će se sve prostorije i prostori unutar smještajne jedinice u koju se ulazi kroz jedna vrata (modul - ukupna korisna površina smještajne jedinice u objektu).

Opći uvjeti za gradnju građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-2) – vile i (T1-3) - apartmani, su slijedeći:

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je $k_{ig}=0,30$;
- Maksimalna tlocrtna površina samostojeće građevine iznosi $BRP=500\text{ m}^2$;
- Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je $k_{is}=0,80$;
- Maksimalna katnost građevina planiranih za izgradnju vila ili apartmana je $Po+P(S)+1K$;
- Maksimalna visina građevina planiranih za izgradnju vila i apartmana je 8 m od najniže kote uređenog terena do vijenca građevine;
- Pješačke i kolne staze, parkirališne površine, bazeni (površine do 24 m^2 i dubine do 2,0 m), pergole i brajde, vrtne sjenice, ne uračunavaju se u izgrađenu površinu prostorne cjeline;
- Minimum 40% površine parcele mora se namijeniti estetskom, parkovnom i prirodnom zelenilu;
- Obavezna je potpuna infrastrukturna/komunalna opremljenost prostorne cjeline.
- Parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene unutar prostorne cjeline u skladu sa normativima datim u članku 24. ovih odredbi.

2.4. Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-4) – prateći sadržaji (ugostiteljski, uslužni i sl.)

Zone za izgradnju pratećih sadržaja (ugostiteljski, uslužni i sl.), podrazumjevaju sadržaje kao što su restorani, caffe, slastičarne, rekreativni sadržaji (SPA, masaža itd.), trgovine i ostali sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni.

Opći uvjeti za gradnju građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-4) – prateći sadržaji (ugostiteljski, uslužni i sl.), su slijedeći:

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ugostiteljske, trgovačke i uslužne namjene je $k_{ig}=0,30$, a građevne čestice športsko-rekreativne namjene je $k_{ig}=0,15$;
- Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ugostiteljske, trgovačke i uslužne namjene je $k_{is}=0,80$, a građevne čestice športsko-rekreativne namjene je $k_{is}=0,15$;
- Maksimalna visina građevina ugostiteljske, trgovačke i uslužne namjene je $Po+P(S)+1K$;
- Maksimalna visina građevina ugostiteljske, trgovačke i uslužne namjene je 8 m od najniže kote uređenog terena do vijenca građevine;
- Pješačke i kolne staze, parkirališne površine, bazeni (površine do 24 m^2 i dubine do 2,0 m), pergole i brajde, vrtne sjenice, ne uračunavaju se u izgrađenu površinu prostorne cjeline;
- Minimalno 40% površine parcele mora se namijeniti estetskom, parkovnom i prirodnom zelenilu;
- Obavezna je potpuna infrastrukturna/komunalna opremljenost prostorne cjeline.

- Parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene unutar prostorne cjeline u skladu sa normativima datim u članku 24. ovih odredbi.

2.5. Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-5) – prateći sadržaji (športski, rekreacijski i sl.)

Prateći sadržaji (športski, rekreacijski i sl.) mogu se planirati u sklopu prostornih cjelina radnih oznaka od 15 do 18.

Opći uvjeti za gradnju građevina unutar prostornih cjelina za izgradnju pratećih sadržaja, su slijedeći:

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti za građevne čestice je $k_{ig}=0,15$;
- Maksimalno 60% prostorno-funkcionalne cjeline treba osigurati za sportsko-rekreativne površine (tenis, odbojka, bazen i sl.);
- Maksimalni koeficijent iskorištenosti za građevne čestice je $k_{is}=0,15$;
- Maksimalna katnost građevina je $P(S)$;
- Maksimalna visina građevina je 4,0 m;
- Minimum 40 % površine parcele mora se namijeniti estetskom, parkovnom i prirodnom zelenilu;
- Obavezna je potpuna infrastrukturna/komunalna opremljenost prostorne cjeline.

Unutar ovih površina se kao prateći sadržaji još mogu graditi pješačke staze i stepenice, sunčališta uklopljena u prirodni teren, sanitarije, tuševi, te građevine i instalacije komunalne infrastrukturne mreže, kao i restorani, caffè barovi, slastičarne i sl.

Prilikom gradnje športskih terena u sklopu ovih prostornih jedinica, iste treba pozicionirati tako da što više prate postojeću konfiguraciju terena, te da se na taj način što je moguće više sačuva prirodni okoliš.

U slučaju da se trebaju izgraditi potporni zidovi za iste, tada se isti trebaju rješavati kao tradicionalni suhozidi do maksimalne visine od 1,50 m. Prilikom gradnje potpornih zidova (suhozida) sve sve nasipe i pokose je naknadno potrebno ozeleniti.

Prilikom gradnje športskih i rekreacijskih sadržaja treba voditi računa da se prilikom gradnje istih koristi što je moguće više montažnih elemenata, tako da u slučaju budućih promjena ostanu što je moguće manji tragovi na prirodni okoliš.

2.6. Oblikovanje građevina i terena

Oblikovanje građevine i okoliša te građevinski materijal koji će se upotrebljavati moraju biti u skladu s načinom gradnje na okolnom prostoru, uvažavajući krajobrazne i ambijentalne karakteristike, kao i tipologiju mediteranskog lokalnog oblikovanja građevina.

Preporuča se oblikovanje inspirirano autohtonom gradnjom u suvremenom arhitektonskom rukopisu. Nije dozvoljeno reproduciranje povijesnih matrica niti unos stranih oblikovnih elemenata iz susjednih mediteranskih zemalja. Kategorija turističkog naselja kao i sama vrijednost prostora, obvezuje na odgovarajuću razinu arhitektonskih dometa u oblikovanju prostora.

Obavezno je zadržavanje fragmenata suhozida (elementi tradicijske gradnje) na način da se inkorporira u okoliš (pješačke staze, građevine, vanjske površine, rekreativne površine i sl.).

Obavezno se mora maksimalno sačuvati i inkorporirati u uređenje okoliša autohtono zatečeno zelenilo (otvoreni javni prostori, vrt, patio i sl.)

Ograde, pergole, terase, stepeništa, pristupni put i potporni zidovi moraju se graditi tako da ne narušavaju izgled naselja, pri čemu se ne smije promijeniti prirodno ili postojeće otjecanje oborinske vode na štetu susjednih prostornih cjelina.

Krovište građevine može biti ravno, koso i slobodnih oblika, nagiba kojeg predviđa usvojeno projektno rješenje. Kada su krovišta kosa, nagib treba biti od 20° do 35°, a pokrov treba biti uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja. Dozvoljena je ugradnja kupole za prirodno osvjetljenje, kolektora sunčane energije i drugih alternativnih proizvođača eko energetike.

Pročelja skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primijenjene materijale, dimenzije i tipove otvora unificirati.

Fasade građevina moraju biti prigušenih boja u odnosu na krajobraz, dakle prevladavat će svijetle boje (bijela, siva, beige,) u kombinaciji sa prirodnim kamenom.

Sklop građevina koje čine prostorno-funkcionalnu cjelinu treba formirati tako da čine i oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita. Kod svih elemenata sklopa primijeniti navedene iste principe oblikovanja i iste navedene materijale završne obrade.

Prilikom izgradnje građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen, kupa kanalice, drvo).

2.7. Smještaj pomoćnih građevina i garaža

Pomoćne građevine su pergole i brajde, vrtne sjenice, vanjska ložišta za gril, odmorišta, tuš prostori do veličine 10 m² i sl. Pomoćne građevine se mogu graditi kao samostojeće unutar površine gradivog dijela prostorne cjeline, a oblikovno se moraju uskladiti uz obveznu uporabu prirodnih materijala /kamen, drvo, crijep, željezo i sl./ , i iste se ne uračunavaju u izgrađenu površinu prostorne cjeline.

Garaže se mogu smjestiti samo u sklopu osnovne građevine ili prislonjene uz osnovnu građevinu. Garažni prostor za smještaj vozila realizira se na sljedeći način:

- u okviru podrumске, ili prizemne etaže građevine,
- ukoliko se garaža izvodi u okviru podrumске etaže građevine osigurava se poseban pristup širine 3,5 m, a najniža kota tog pristupa ne računa se u visinu građevine, kao i kod izračuna koeficijenta izgrađenosti.

2.8. Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina prikazani su detaljno jer se planirani sadržaji realiziraju direktno temeljem Urbanističkog plana, odnosno prikazani su za svaku prostornu cjelinu, koje odgovaraju prostornoj cjelini. Za planirane sadržaje prikazani su u tablici broj 1. slijedeći prostorni pokazatelji:

- namjena prostorne cjeline;
- površina prostorne cjeline;

- najveća nadzemna izgrađenost prostorne cjeline;
- najveća nadzemna iskoristivost prostorne cjeline;
- najveća podzemna izgrađenost prostorne cjeline;
- najmanja uređena zelena površina unutar prostorne cjeline;
- maksimalni broj kreveta po prostornoj cjelini;
- oznaka prostorne cjeline;
- najveća katnost

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina u sklopu prostornih jedinica unutar obuhvata Plana su:

namjena prostorne cjeline	površina prostorne cjeline (m2)	najveća nadzemna izgrađenost prostorne cjeline m2 (kig=0,30) / (kig=0,15 kod T1-5)	najveća nadzemna iskoristivost prostorne cjeline m2 (kis=0,80 / (kis=0,15 kod T1-5)	najmanja uređena zelena površina (40%) / (25% kod športa)	maksimalni broj kreveta po prostornoj cjelini	oznaka prostorne cjeline
T1-1 - ugostiteljsko turistička namjena – hoteli						
Najveća katnost je Po+P(S)+5K						
T1-1 - hotel	4048	1214	3238	1619	107	1
T1-1 - hotel	3458	1037	2766	1383	92	3
T1-1 - hotel	4276	1283	3421	1710	113	6
T1-1 - hotel	4466	1340	3573	1786	118	7
T1-1 - hotel	7573	2272	6058	3029	200	9
Ukupno T1-1	23821	7146	19056	9527	630	-
T1-2 - ugostiteljsko turistička namjena – vile						
Najveća katnost je Po+P(S)+1K						
T1-2 – vile	2636	791	2109	1054	31	4
T1-2 - vile	4994	1498	3995	1998	59	5
T1-2 - vile	3134	940	2507	1254	37	8
T1-2 - vile	2772	832	2218	1109	33	10
T1-2 - vile	1922	577	1538	769	23	11
Ukupno T1-2	15458	4638	12367	6184	183	-
T1-3 - ugostiteljsko turistička namjena – apartmani						
Najveća katnost je Po+P(S)+1K						

T1-3 - apartmani	7304	2191	5843	2922	87	2
T1-4 - ugostiteljsko turistička namjena – prateći sadržaji (ugostiteljski, uslužni i sl.)						
Najveća katnost je Po+P(S)+1K						
T1-4 – prateći sadržaji	2159	648	1295	864	-	12
T1-4 – prateći sadržaji	1921	576	1153	768	-	13
T1-4 – prateći sadržaji	1769	531	1061	708	-	14
Ukupno T1-4	5849	1755	3509	2340	-	-
T1-5 - ugostiteljsko turistička namjena – prateći sadržaji (športski, rekreacijski i sl.)						
Najveća katnost je P(S)						
T1-5 – prateći sadržaji	336	50	50	84	-	15
T1-5 – prateći sadržaji	2528	379	379	632	-	16
T1-5 – prateći sadržaji	6022	903	903	1506	-	17
T1-5 – prateći sadržaji	1572	236	236	393	-	18
Ukupno T1-5	10458	1568	1568	2615	-	-
R, TP - športsko rekreacijska namjena						
R – kupalište	2520	-	-	-	-	19
TP – turističko privezište	3548	-	-	-	-	20
Ukupno R i TP	6068	-	-	-	-	-
Prometne površine i ostalo						
Prometne površine i parking	10235	-	-	-	-	IS

Zaštitne zelene površine	1000	-	-	-	-	Z1
trafostanice	89	-	-	-	-	IS
Ukupno sve	80282	17298	42370	23588	900	-

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

U sklopu obuhvata UPU-a nije predviđena izgradnja građevina društvenih djelatnosti.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

U sklopu obuhvata UPU-a nije predviđena izgradnja stambenih građevina.