

REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA ŠOLTA

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

# UGOSTITELJSKO TURISTIČKA ZONA ŠIPKOVA - MASLINICA

**KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**  
(nakon ispravki po zahtjevu Županijskog zavoda za prostorno uređenje)

**KNJIGA 1 – TEKSTUALNI I GRAFIČKI DIO**



SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
GRAĐEVINSKI FAKULTET

ZAVOD ZA ZGRADARSTVO

Zagreb, listopad 2010.

ZUPANIJA:		<b>ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA OPĆINA ŠOLTA</b>	
GRAD:			
NAZIV PROSTORNOG PLANA:		<b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKA ZONA ŠIPKOVA - MASLINICA</b> <b>KONAČNI PRIJEDLOG</b> nakon ispravki po zahtjevu Županijskog zavoda za prostorno uređenje	
NAZIV DIJELA ELABORATA:		<b>KNJIGA 1 – TEKSTUALNI I GRAFIČKI DIO URBANISTIČKOG PLANA</b>	
PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU: <b>Službeni glasnik Općine Šolta, br. 7/2006</b>	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: <b>Službeni glasnik Općine Šolta, br. ....</b>		
JAVNA RASPRAVA (DATUM OBJAVE): <b>Slobodna Dalmacija, 16.6.2009.</b>	JAVNI UVID ODRŽAN: Od: <b>24. lipnja 2009.</b> Do: <b>24. srpnja 2009.</b>		
PONOVLJENA JAVNA RASPRAVA (DATUM OBJAVE): <b>Slobodna Dalmacija, 25.5.2010.</b>	JAVNI UVID ODRŽAN: Od: <b>4. lipnja 2010.</b> Do: <b>11. lipnja 2010.</b>		
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:  M.P.	ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:  ..... <b>Nikša Bezić, dipl.iur.</b>		
SUGLASNOST NA PLAN PREMA ČL.26b ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI („NARODNE NOVINE“ BR. 30/07, 68/08)			
UR.BROJ SUGLASNOSTI: ..... KLASA: ..... DATUM: .....			
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN:  Sveučilište u Zagrebu, Građevinski fakultet, <b>ZAVOD ZA ZGRADARSTVO</b> Zagreb, Kačićeva 26			
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN:  ..... <b>Predstojnik: doc.dr.sc. Goran Poljanec, dipl.inž.arh.</b>	ODGOVORNA OSOBA:  ..... <b>Silvio Bašić, dipl.inž.arh.</b>		
VODITELJ IZRADE PLANA:  <b>Silvio Bašić, dipl.inž.arh.</b>			
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: <b>Katja Zorić, dipl.inž.arh.</b> <b>Duje Dvornik, dipl.inž.arh.</b> <b>Marinko Sladoljev, dipl.inž.arh.</b> <b>Darko Užarević, dipl.inž.arh.</b>	SURADNICI U IZRADI PLANA: <b>Alojz Kokolek, dipl.inž.građ.</b> <b>Zdenko Mlinek, dipl.inž.građ.</b>  SAVJETNICI U IZRADI PLANA: <b>Zvonimir Primorac, dipl.inž.el.</b>		
PEČAT VIJEĆA OPĆINE ŠOLTA:  M.P.	PREDSJEDNIK VIJEĆA OPĆINE ŠOLTA:  ..... <b>Boris Blagaić, dipl.inž..</b>		
ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIKOM OVJERAVA:  .....  Ime, prezime,	PEČAT NADLEŽNOG TIJELA:  M.P.		

<i>Naručitelj:</i>	<b>OPĆINA ŠOLTA</b> Grohote, Podkuća 8 Načelnik: Nikola Cecić-Karuzić
<i>Izrađivač:</i>	<b>SVEUČILIŠTE U ZAGREBU</b> <b>GRAĐEVINSKI FAKULTET ZAGREB</b> <b>ZAVOD ZA ZGRADARSTVO</b> Zagreb, Kačićeva 26
<i>Elaborat:</i>	<b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA</b> <b>UGOSTITELJSKO TURISTIČKA ZONA ŠIPKOVA - MASLINICA</b> <b>KONAČNI PRIJEDLOG</b> nakon ispravki po zahtjevu Županijskog zavoda za prostorno uređenje <b>KNJIGA 1 - TEKSTUALNI I GRAFIČKI DIO</b> <b>URBANISTIČKOG PLANA</b>
<i>Voditelj izrade</i>	<b>Silvio Bašić, dipl.inž.arh.</b>
<i>Koordinator ispred Općine Šolta</i>	<b>Nikša Bezić, dipl.iur.</b>
<i>Stručni tim</i>	<b>Katja Zorić, dipl.inž.arh.</b> <b>Darko Užarević, dipl.inž.arh.</b> <b>Duje Dvornik, dipl.inž.arh.</b> <b>Marinko Sladoljev, dipl.inž.arh.</b>
<i>Suradnici</i>	<b>Alojz Kokolek, dipl.inž.građ.</b> <b>Zdenko Mlinek, dipl.inž.građ.</b>
<i>Savjetnici</i>	<b>Zvonimir Primorac, dipl.inž.el.</b>
<i>Geodetska mjerenja</i>	<b>Tino Vujević, ovlašteni geodet</b>

*Planovi komunalne infrastrukture izrađeni su na osnovu postojeće dokumentacije i izdatih mišljenja nadležnih javnih i/ili komunalnih poduzeća.*

Zagreb, listopad 2010.

## **A**            **TEKSTUALNI DIO**

<b>I</b>	<b>TEMELJNE ODREDBE .....</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>ODREDBE ZA PROVOĐENJE .....</b>	<b>5</b>
1.	Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena .....	5
1.1.	Ugostiteljsko turistička namjena - planska oznaka T1 .....	5
1.2.	Sportsko rekreacijska namjena – planska oznaka R3.....	5
1.3.	Površine infrastrukturnih sustava - planska oznaka IS .....	5
1.4.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina .....	5
2.	Uvjeti smještaja i način gradnje građevina gospodarskih djelatnosti .....	6
2.1.	Opći uvjeti gradnje.....	7
2.1.1.	Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost) .....	7
2.1.2.	Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina, broj etaža) .....	7
2.1.3.	Smještaj građevina na građevnoj čestici .....	8
2.1.4.	Priklučenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu .....	8
2.1.5.	Oblikovanje građevina .....	8
2.1.6.	Uređenje građevne čestice .....	9
2.1.7.	Promet u mirovanju .....	9
2.1.8.	Prateće (pomoćne i montažno-demontažne) građevine .....	9
2.1.9.	Odlaganje otpada .....	10
2.1.10.	Posebni uvjeti građenja za osiguranje pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti .....	10
3.	Detaljni uvjeti gradnje za pojedine prostorne cjeline .....	10
3.1.	Prostorna cjelina A .....	10
3.2.	Prostorna cjelina -B .....	11
3.3.	Prostorna cjelina -C .....	11
3.4.	Iskaz prostornih pokazatelja za prostorne cjeline.....	12
4.	Uvjeti uređenja površina sportsko rekreacijske namjene – kapalište .....	12
5.	Uvjeti uređenja odnosno, gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama	13
5.1.	Uvjeti gradnje prometne mreže .....	14
5.1.1.	Parkirališta i garaže .....	14
5.1.2.	Pješačke površine .....	15
5.1.3.	Javni promet .....	15
5.2.	Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže .....	15
5.3.	Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže .....	16
5.3.1.	Vodoopskrba .....	16
5.3.2.	Odvodnja .....	16
5.3.3.	Elektroopskrba i javna rasvjeta .....	17
6.	Uvjeti uređenja zelenih površina .....	18
7.	Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalne vrijednosti .....	18

8.	Postupanje s otpadom .....	19
9.	Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš .....	19
10.	Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti .....	20
10.1	Zaštita od požara .....	21
10.2	Zaštita i sklanjanje .....	21
11.	Mjere provedbe plana .....	22
11.1.	Obaveza izrade detaljnih planova uređenja .....	22
<b>III</b>	<b>ZAVRŠNE ODREDBE</b>	<b>23</b>

#### PRILOZI

1. Izvod iz sudskog registra
2. Suglasnost za upis u sudski registar nadležnog Ministarstva
3. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata za odgovornu osobu i voditelja izrade Plana

## **B GRAFIČKI DIO**

### **I KARTOGRAFSKI PRIKAZI:**

<b>1</b>	<b>KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA</b>	
List 1	1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:1000
<b>2</b>	<b>PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA</b>	
List 2	2.a PROMET I TELEKOMUNIKACIJE	1:1000
List 3	2.b VODNOGOSPODARSTVO I ENERGETIKA	1:1000
<b>3.</b>	<b>UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA</b>	
List 4	4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:1000
<b>4</b>	<b>NAČINI I UVJETI GRADNJE</b>	
List 5	5. UVJETI GRADNJE	1:1000
<b>PRILOG</b>	<b>POSEBNA GEODETSKA PODLOGA</b>	<b>1:1000</b>

Na temelju članka 100. stavka 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07, 38/09) i članka 13. Statuta Općine Šolta, ("Službeni glasnik Općine Šolta", broj 3/06, 1/10), Općinsko vijeće Općine Šolta na ..... sjednici održanoj ..... 2010. godine, donijelo je

## **ODLUKU**

o donošenju Urbanističkog plana uređenja  
„Ugostiteljsko turistička zona Šipkova – Maslinica“

### **I TEMELJNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Donosi se Urbanistički plan uređenja „Ugostiteljsko turistička zona Šipkova – Maslinica“ (u nastavku teksta: Plan).

#### **Članak 2.**

Plan je izradio Građevinski fakultet - Zavod za zgradarstvo, Kačićeva 26, Zagreb, u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Šolta ("Službeni glasnik Općine Šolta", broj 6/2006, 5/2010.).

#### **Članak 3.**

Plan se donosi za prostor omeđen:

- sa sjeverne strane: spojnicom između zapadne međe k.č.br. 1752/775 i istočne međe k.č.br. 1752/770 koja je odmaknuta od sjevernih međa katastraskih čestica koje se nalaze unutar obuhvata;
- s istočne i jugoistočne strane: istočnom međom k.č.br. 1752/770, zatim preko k.č.br. 1752/770, 1752/771, 1752/772, 1752/773 do unutarnjeg kuta k.č.br. 1752/787;
- s jugozapadne strane: od unutarnjeg kuta k.č.br. 1752/787 do mora, te morem do zapadne granice;
- sa zapadne strane: zapadnom međom k.č.br. 1752/775 do mora.

Površina obuhvata Plana iznosi cca 4,97 hektara.

Granice obuhvata Plana prikazane su na kartografskim prikazima iz članka 4. stavka 1. ove Odluke, pod točkom B.

#### **Članak 4.**

Plan, sadržan u elaboratu UPU „Ugostiteljsko turistička zona Šipkova – Maslinica“, sastoji se od:

A Tekstualni dio Plana - II Odredbe za provođenje:

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja i način gradnje građevina gospodarskih djelatnosti
3. Detaljni uvjeti gradnje za pojedine prostorne cjeline
4. Uvjeti uređenja površina sportsko rekreacijske namjene – kupališta
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama
6. Uvjeti uređenja zelenih površina

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalne vrijednosti
  8. Postupanje s otpadom
  9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
  10. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti
  11. Mjere provedbe Plana
- B Grafički dio - kartografski prikazi u mjerilu 1:1000:
1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
  2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
    - 2.a Promet i telekomunikacije
    - 2.b Vodno gospodarstvo i energetika
  3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA
  4. NAČIN I UVJETI GRADNJE
- C Obavezni prilozi
1. Obrazloženje Plana
  2. Izvod iz dokumenata šireg područja
  3. Odluka o izradi
  4. Izvješća o prethodnoj, javnoj i ponovljenoj javnoj raspravi
  5. Utvrđivanje Konačnog prijedloga Plana
  6. Evidencija postupka izrade i donošenja Plana
  7. Sažetak za javnost
  8. Studija „Plan urbanističkih mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti“
  9. Prethodna ocjena prihvatljivosti planiranog zahvata na prirodu

Elaborat iz stavka 1., točaka A. i B. ovoga članka ovjeren pečatom Općinskog vijeća Općine Šolta i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Šolta, sastavni je dio ove Odluke.

**II ODREDBE ZA PROVOĐENJE****1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

## Članak 5.

Površine javnih i drugih namjena određene su i razgraničene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“, kako slijedi:

- ugostiteljsko turistička namjena – planska oznaka T1;
- sportsko-rekreacijska namjena - kupalište – planska oznaka R3;
- površine infrastrukturnih sustava – planska oznaka IS.

**1.1. Ugostiteljsko turistička namjena - planska oznaka T1**

## Članak 6.

Ugostiteljsko turistička namjena - planska oznaka T1 je površina namjenjena izgradnji hotelskog kompleksa s pratećim sadržajima: trgovačkim, uslužnim, ugostiteljskim, športskim, rekreacijskim, zabavnim i dr. U točki 2. i 3. ovih odredbi određeni su uvjeti gradnje ovih sadržaja.

**1.2. Sportsko rekreacijska namjena – planska oznaka R3**

## Članak 7.

Sportsko rekreacijska namjena – kupalište - planska oznaka R3 je površina namjenjena za uređenje i organizaciju sadržaja vezanih uz korištenje mora (plaže, sunčališta, privezišta i dr.), te njihovih pratećih sadržaja (kabina za presvlačenje, tuševa, spremnika rekvizita). U točki 4. ovih odredbi određeni su uvjeti uređenja kupališta.

**1.3. Površine infrastrukturnih sustava - planska oznaka IS**

## Članak 8.

Površine infrastrukturnih sustava - planska oznaka IS su površine na kojima se grade linijske i površinske građevine za promet, te komunalne građevine i uređaji infrastrukture kao što su: razvod komunalnih instalacija, uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, prometnice (kolni, pješački promet) i slično.

**1.4. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina**

## Članak 9.

Namjena	Površina (m <sup>2</sup> )	Površina (%)
Ugostiteljsko - turistička (T1)	44.956	~ 91,75
Sportsko rekreacijska (R3)	1.190	~ 2,43
Površine infrastrukturnih sustava (IS)	2.854	~ 5,82
Ukupno	49.000	100,00

**TABLICA 1** - numerički pokazatelji namjene površina



## Članak 10.

Na svim površinama u obuhvatu Plana mogu se graditi prometnice, pristupi, pješačke staze, parkirališta u funkciji i u granicama pojedinih zahvata u zoni, komunalna infrastrukturna mreža i manje infrastrukturne građevine, te zaštitne zelene površine.

Na svim površinama u obuhvatu Plana ne mogu se graditi građevine, čija je osnovna namjena stanovanje.

Korištenje, uređenje i zaštita površina mogući su samo u skladu s provedbenim odredbama PPU-a Općine Šolta i provedbenim odredbama ovog Plana (grafički priloz i tekstualni dio).

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

## Članak 11.

Unutar zone ugostiteljsko turističke namjene (T1) predviđena je izgradnja hotela s pratećim sadržajima.

Od ukupno predviđenih najviše 350 ležajeva (~ 74 ležaja/1 ha), većina smještajnih kapaciteta je u hotelskim sobama (hotelski sklop s pratećim sadržajima), a manji dio smještajnih kapaciteta u samostalnim smještajnim turističkim jedinicama (samostojeće vile).

Smještajne građevine graditi će se izvan zaštićenog obalnog pojasa, na udaljenosti od najmanje 100 m od obalne linije.

Najveći broj ležajeva u hotelskim smještajnim jedinicama je 300 (proračunski ekvivalent 150 soba).

Najveći broj ležajeva u vilama je 84 (24 % od ukupnog broja ležajeva). Ukoliko se realizira manji broj ležajeva od max dopuštenog (350), najviše 30% od od postignutog broja ležajeva može biti u vilama.

Proračunska ograničenja za gradnju vila:

- broj vila - 12-14
- najveći broj ležajeva: -po smj.jedinici - 6/vila
- po površini - 60/ha
- najveća gustoća vila - 10/ha
- najveći GBP vila - 600 m<sup>2</sup>
- najmanja računski površina terena - 1000 m<sup>2</sup> po vili

Zemljište vila je sastavni dio jedinstvene građevne čestice turističkog predjela.

Uz osnovne ugostiteljsko turističke sadržaje, moguć je smještaj i drugih sadržaja, kojima se upotpunjuje i kvalitativno dopunjuje turistička ponuda, uz uvjet da pretežiti dio zone ostane u osnovnoj namjeni:

- otvorene površine za sport i rekreaciju (razna igrališta, bazeni i dr.),
- otvorene površine za boravak posjetitelja - hortikulturno uređene i opremljene,
- građevine za prihvat plovila,
- građevine za turističku rekreaciju, zasebne ili u sklopu smještajnih kapaciteta: sportske dvorane, otvoreni i zatvoreni bazeni, SPA, igrališta za djecu i odrasle i dr,
- plaže i plažni sadržaji,
- usluge, restoran, kafe bar, zabavni sadržaji, trgovina i dr,
- prometne površine, parkiralište/garaža, infrastrukturne građevine i dr,
- sadržaji vezani uz korištenje mora (plaže, privezište, bazeni, igrališta, obalna šetnica i dr.).

Udio pratećih hotelskih sadržaja treba iznositi najmanje 40% ukupno planiranih ugostiteljsko-turističkih sadržaja (u odnosu na osnovni sadržaj zone).

Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina.

Najmanji udio prirodnog terena (prirodno zelenilo i parkovne nasade) je 40% od ukupne površine zone.

Smještajne građevine, te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša.

## Članak 12.

Unutar građevne čestice određene su tri prostorne cjeline namjenjene gradnji ugostiteljsko turističkih sadržaja (zone A, B i C), prikazane su na kartografskom prikazu 4. „*Način i uvjeti gradnje*“.

Planom su određeni opći uvjeti gradnje ugostiteljsko turističkih sadržaja za prostorne cjeline A, B i C u točki 2.1. ovih odredbi, te detaljni uvjeti gradnje za te prostorne cjeline pojedinačno u točki 3. ovih odredbi.

### 2.1. Opći uvjeti gradnje

#### 2.1.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost)

## Članak 13.

Oblik i veličina građevne čestice određena je granicama zone ugostiteljsko turističke namjene i obalnom šetnicom i iznosi 47.465 m<sup>2</sup>. Lokacijskom dozvolom će se odrediti etapnost izgradnje.

Uvjeti gradnje na građevnoj čestici su:

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice ugostiteljsko turističke namjene iznosi 0,3;
- najveći koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,8;
- zbroj kvantifikacijskih pokazatelja svih građevina na građevnoj čestici potrebno je planirati unutar ukupno zadanih vrijednosti za građevnu česticu;

Računska površina terena po samostojećoj vili je najmanje 1000 m<sup>2</sup>, pri čemu od ukupne površine zone ugostiteljsko turističke namjene površina rezervirana za gradnju vila iznosi najviše 30% od ukupne površine građevinske čestice.

#### 2.1.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, broj etaža i visina)

## Članak 14.

Najmanja i najveća veličina i površina građevina određena je veličinom građevne čestice i koeficijentom iskoristivosti.

Najveći broj etaža ovisi o sadržaju:

- za hotel iznosi 3E, uz mogućnost gradnje podruma,
- za vile iznosi 2E+Pk.

Najveća visina pojedine građevine od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca iznosi:

- za hotel - 10 m
- za vile - 8 m

Visina pojedine etaže za građevine ugostiteljsko-turističke namjene i pratećih sadržaja odredit će se u skladu s namjenom prostora i funkcionalnim tehničkim zahtjevima, uz uvjet da se građevine

smještajnih i pratećih sadržaja svojim smještajem na građevnoj čestici i veličinom, a osobito visinom, uklope u mjerilo prirodnog okoliša.

### 2.1.3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

#### Članak 15.

Unutar obuhvata ovog Plana građevine će se graditi na slobodnostojeći, poluugrađeni i ugrađeni način.

Površina za gradnju prikazana je u grafičkom dijelu UPU-a grafičkim prikazom 4. „Način i uvjeti gradnje“, a određena je u skladu s uvjetom da najmanja udaljenost građevine prema granici sa susjednom česticom i javno-prometnoj površini iznosi najmanje polovicu visine građevine, ali ne manje od 5,0 m.

Lokacijskom dozvolom će se definirati točan položaj i oblik građevina na građevnoj čestici, pri čemu međusobna udaljenost dviju građevina, kada se grade na slobodnostojeći način, iznosi najmanje  $H1/2+H2/2$ , ali ne manje od 4,0 m.

Uz glavni kolni i pješački pristup, omogućuje se postava građevina vizualnih komunikacija (reklamni stupovi, oglasni panoji i slično), te građevina za kontrolu ulaza-vratarnice i izvan gradivog dijela građevne čestice.

### 2.1.4. Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

#### Članak 16.

Do zone Šipkova je planirana javno – prometna površina kojom će se osim kolnog i pješačkog pristupa do zone osigurati i veze (cjevovodi, kablovi) sa svim potrebnim infrastrukturnim sustavima otoka (vodovod, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrbna mreža, telekomunikacijski sustav).

Svakoj građevini potrebno je osigurati pristup na javnu prometnu površinu i priključenje na planiranu komunalnu infrastrukturu.

Mjesto svakog pristupa na javnu prometnu površinu i priključka na komunalnu infrastrukturu odredit će se lokacijskom dozvolom.

### 2.1.5. Oblikovanje građevina

#### Članak 17.

Građevine treba kvalitetno suvremeno arhitektonski oblikovati, vodeći računa o vizuri Uvale Šipkova s mora i urbanističkoj skladnosti cjelokupnog obuhvata Plana, to jest, građevine se oblikom, izborom materijala i kolorita moraju prilagoditi konfiguraciji terena i širem kontekstu lokacije.

Planirane građevine, osim što zajedno čine kompoziciju, moraju i pojedinačno svojim volumenom, proporcijama i obradom pročelja, bez obzira da li se grade kao slobodnostojeće, ugrađene ili poluugrađene, predstavljati skladnu arhitektonsku cjelinu.

Krov građevine može biti kosi, ravni ili kombinaciji ravnog i kosog krova. Nagib krovnih ploha kosog krova odrediti će se ovisno o pokrovu glinenim cijepom (kupa kanalica, mediteran crijep, ili drugim vrstama crijepa, koji su formom slični kupi kanalici) ili kamenim pločama.

### 2.1.6. Uređenje građevne čestice

#### Članak 18.

Najmanje 40% površine građevne čestice potrebno je zadržati kao neizgrađenu površinu i hortikulturno urediti (prirodno zelenilo i parkovni nasadi). Površine obrađene na način da mogu predstavljati procjedne površine (travne rešetke i slično popločanje) ulaze u obračun neizgrađenog dijela čestice propisanog ovom odredbom.

Prilikom gradnje građevina obvezno je očuvanje prirodne konfiguracije terena građevne čestice, na način da se iskopi izvode samo radi gradnje podruma i temelja, a kosi teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom/zatečenom nagibu.

Teren oko građevine, potporni zidovi (terase i sl.) moraju se izvesti tako da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednih građevina.

Naročitu pažnju treba posvetiti krajobraznom povezivanju i uklapanju planiranog zahvata u krajolik, zadržavanjem postojećeg zelenog fonda, gdje je to moguće, te uvođenjem autohtonih vrsta zelenila u novouređene vrtove i parkove.

#### Članak 19.

Građevna čestica će se ograditi po njenim graničnim linijama. Također planom se omogućuje izvedba ograda vila prema internoj prometnici, kao i ograđivanje terena pojedine vile.

Ukoliko se izvodi, ogradu treba oblikovati sukladno tradicionalnom načinu građenja.

Ograda može biti do 1,2 m visine na ravnom terenu, a 1,5 m na kosom. Ukoliko je visinska razlika na početku i na kraju poteza ogradnog zida veća od 1,5 m, teren se smatra kosim.

### 2.1.7. Promet u mirovanju

#### Članak 20.

Smještaj vozila za sve namjene i sadržaje predviđen je na predmetnoj građevnoj čestici, a prema normativima iz točke točke 5.1.1. ovih odredbi.

### 2.1.8. Prateće (pomoćne i montažno- demontažne) građevine

#### Članak 21.

Unutar površine za izgradnju ugostiteljsko-turističkih sadržaja omogućuje se i postava/gradnja pratećih građevina, koje su privremenog (sezonskog) karaktera i svojom namjenom predstavljaju funkcionalnu cjelinu. Prema tipologiji one će se graditi kao slobodnostojeće ili poluugrađene građevine, te zatvorenog ili otvorenog tipa (nadstrešnice).

Unutar površine za izgradnju ugostiteljsko-turističkih sadržaja omogućuje se i realizacija pratećih građevina (pomoćnih i montažno-demontažnih), koje svojom namjenom predstavljaju funkcionalnu cjelinu, a prema tipologiji se mogu graditi kao slobodnostojeće ili poluugrađene građevine, te zatvorenog ili otvorenog tipa (nadstrešnice).

Namjena pratećih građevina je istovrsna osnovnoj namjeni ili je njena nadopuna - prateći sadržaj (ugostiteljski i slični uslužni sadržaji, te općenito razna spremišta, svlačionice i sanitarni čvorovi - uz plažu, privezište i igrališta, vidikovci, staklenici i slične konstrukcije uklopljene u pejzažno uređenje i drugo).

Prateće građevine se mogu planirati svugdje u zoni obuhvata Plana, a u zoni zaštićenog obalnog pojasa do 70 m udaljenosti od obalne linije predstavljaju jedini oblik gradnje (uz neophodnu infrastrukturu). Bruto površina svake ovakve građevine može biti najviše 50 m<sup>2</sup>.

Najveća katnost pojedine prateće građevine je prizemlje (Pr), a najveća visina, od najniže kote konačno uređenog terena do visine vijenca iznosi 4 m.

### 2.1.9. Odlaganje otpada

#### Članak 22.

Ovim Planom je predviđeno da se u sklopu svih građevina, odnosno na građevnoj čestici, osigura prostor na kojem će se organizirati privremeno odlaganje otpada, kako bi se i na taj način smanjio stupanj mogućeg zagađenja okoliša.

Otpad se može odlagati na samo za to određena mjesta na građevnoj čestici, odakle će se organizirano odvoziti na deponiju vozilima komunalne službe.

Mjesta za odlaganje otpada na građevnoj čestici ne smiju biti vidljiva s javnih prometnih površina, te ih treba ograditi zidom, opremiti potrebnim kontejnerima i osigurati što kraći pristup do javne prometne površine.

### 2.1.10. Posebni uvjeti građenja za osiguranje pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

#### Članak 23.

Pri projektiranju građevina, prilaznih puteva i parkirališta potrebno je pridržavati se odredbi posebnih propisa, kako bi se osigurala pristupačnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

## 3. DETALJNI UVJETI GRADNJE ZA POJEDINE PROSTORNE CJELINE

### 3.1. Prostorna cjelina A

#### Članak 24.

Ova prostorna cjelina predstavlja dio zone ugostiteljsko-turističke namjene od obalne šetnice do linije 70 m udaljenosti od obalne linije. Unutar obuhvata ove prostorne cjeline planirani su slijedeći uvjeti uređenja i gradnje:

- hortikulturno uređenje, uređenje otvorenih površina i smještaj pratećih sadržaja, prvenstveno sadržaja vezanih uz korištenje mora, rekreaciju, odnosno boravak posjetitelja (sjenice, stajanke, okrijepa, manji bazeni, komunikacije i dr.);
- u potezu širine 15 m, neposredno uz dužobalnu šetnicu mogu se graditi prateće građevine kupališta i to: građevine namijenjene za smještaj garderobe, sanitarnog čvora, spremište rekvizita, te ugostiteljski sadržaj - kafe bar i sl, od najviše 50 m<sup>2</sup> bruto površine, najveće katnosti prizemlja (1E=Pr), odnosno, najviše 4 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine;
- ukupna površina pod pratećim građevinama može iznositi najviše 2,5% površine prostorne cjeline.

### 3.2. Prostorna cjelina B

#### Članak 25.

Ova prostorna cjelina predstavlja dio zone ugostiteljsko-turističke namjene udaljen 70 i više m od obalne linije. Ova prostorna cjelina sadrži dva dijela, i to prostor između 70 i 100 m udaljenosti od obalne linije, te dio prostora iznad 100 m, a namjenjena je za izgradnju hotela s pratećim sadržajima.

Unutar obuhvata ove prostorne cjeline planirani su slijedeći uvjeti uređenja i gradnje:

1. Za prostor između 70 i 100 m udaljenosti od obalne linije (površina za gradnju B1)

- ne dopušta se gradnja smještajnih kapaciteta.
- izgradnja isključivo pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene - građevina za sport i rekreaciju (dvorane, otvoreni i zatvoreni bazeni, SPA), uslužnih sadržaja (restorani, barovi, zabava, trgovina i dr.), konferencijskih dvorana, potrebne infrastrukture, te uređenje otvorenih površina sportsko rekreativnim i drugim sadržajima;
- najveća visina iznosi 10 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca, najveći broj etaža iznosi 3E, uz mogućnost gradnje podruma.

2. Za prostor iznad 100 m (površina za gradnju B2)

- izgradnja hotelskih smještajnih kapaciteta s pratećim sadržajima;
- najveći broj smještajnih jedinica iznosi 150;

Najveći koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti za ovu prostornu cjelinu navedeni su u tablici u točki 3.4., a određeni su ukupnim koeficijentima za građevnoj čestici iz točke 2.1.1. ovih odredbi.

Građevine na površinama za gradnju B1 i B2 mogu biti međusobno ugrađene i poluugađene, te time zajedno predstavljati jedinstvenu cjelinu (građevinski sklop), povezan zajedničkom komunikacijom, pri čemu pojedinačno zadovoljavaju zadane uvjete gradnje (zbog sadržaja i konfiguracije terena).

### 3.3. Prostorna cjelina C

#### Članak 26.

Ovu prostornu cjelinu predstavlja dio zone udaljen više od 100 m od obalne linije smješten uz internu prometnicu (sabirnicu), namjenjen izgradnji samostalnih smještajnih jedinica (samostojeće vile).

Unutar obuhvata ove prostorne cjeline planirani su slijedeći uvjeti uređenja i gradnje:

1. Za vile (površine za gradnju C1 i C2)

- broj vila unutar prostorne jedinice: 12-14, od čega u C1 – od 5 do 6 vila, a u C2 – od 7 do 8 vila);
- najveća gustoća vila je 10/ha;
- najveći GBP vila iznosi 600 m<sup>2</sup>;
- najmanja računski površina terena iznosi 1000 m<sup>2</sup> po vili;
- najveća visina vile iznosi 8 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca, najveći broj etaža iznosi 2E+Pk;
- predvrtovi vila hortikulturno će se urediti visokim i niskim raslinjem.

2. Za vidikovac (površina za gradnju C3)

- hortikulturno uređenje, uređenje otvorenih površina - prvenstveno sadržaja vezanih uz rekreaciju, odnosno boravak posjetitelja i pratećih građevina najveće katnosti prizemlje (1E=Pr), odnosno, najviše 4 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine;
- ukupna površina pod pratećim građevinama može iznositi najviše 2,5% površine prostorne cjeline.

Najveći koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti za prostorne cjeline C1, C2 i C3 navedeni su u tablici u točki 3.4.

### 3.4. Iskaz prostornih pokazatelja za prostorne cjeline

#### Članak 27.

Oznaka prostorne cjeline	Namjena prostorne cjeline	Površina		Max. koeficijent izgrađenosti	Max koeficijent iskoristivosti	Max broj nadzemnih etaža
		m <sup>2</sup>	%	k <sub>ig</sub>	k <sub>is</sub>	E
A	T1	8.456	~ 17,27	0,025	0,025	1E
<b>A ukupno</b>		<b>8.456</b>	<b>~ 17,27</b>	0,025*	0,025*	-
B1	T1	4.980	~ 10,16			3E
B2	T1	14.760	~ 30,12			
<b>B ukupno</b>		<b>19.740</b>	<b>~ 40,28</b>	~0,45*	~1,23*	-
C1	T1	6.104	~ 12,46	0,30	0,8	2E+Pk
C2	T1	8.135	~ 16,60	0,30	0,8	2E+Pk
C3	T1	2.521	~ 5,14	0,025	0,025	1E
<b>C ukupno</b>		<b>16.760</b>	<b>~ 34,20</b>	~0,26*	~0,68*	2E+Pk
<b>PROSTORNE CJELINE UKUPNO</b>		<b>44.956</b>	<b>~ 91,75</b>	-	-	
<b>R3</b>		<b>1.190</b>	<b>~ 2,43</b>	-	-	
<b>IS</b>		<b>2.854</b>	<b>~ 5,82</b>	-	-	-
<b>OBUHVAT SVEUKUPNO</b>		<b>49.000</b>	<b>100,00</b>	<b>K<sub>ig</sub> = 0,3**</b>	<b>K<sub>is</sub> = 0,8**</b>	-

**TABLICA 2** – Prostorni pokazatelji pojedinih prostornih cjelina

\* Odnosi se na pojedinu prostornu cjelinu.

\*\* Odnosi se zbroj kvantifikacijskih pokazatelja svih građevina u svim prostornim cjelinama na građevnoj čestici koji mora biti unutar ovih ukupno zadanih vrijednosti za građevnu česticu.

### 4. UVJETI UREĐENJA POVRŠINA SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE – KUPALIŠTE

#### Članak 28.

Kupalište predstavlja zasebnu prostornu cjelinu R3, a obuhvaća otvorene površine namijenjene sunčanju i kupanju, nadzirane i pristupačne svima s morske i kopnene strane.

Na kupalištu se mogu uređivati platoi, pristupni putevi, sunčališta, prilazi moru za osobe sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti (najmanje jedan prilaz), privezište, šetnica, te ga se može opremiti plažnom opremom (tuševi, rekviziti i dr.).

Kupalište će se hortikulturno uređivati sukladno postojećim obilježjima prostora, funkciji zaštite i održavanja slike karakterističnih srednjedalmatinskih otočkih krajobraza.

Zbog nepovoljne konfiguracije terena, predviđeno je da se prateće građevine kupališta grade na kontaktnim površinama prostorne cjeline A (Točka 3.1. Prostorna cjelina A i kartografskom prikazu 4. „Način i uvjeti gradnje“).

Na području uređenog kupališta nije dopušteno ograđivanje kopnenog dijela plaže, prekidanje šetnice, kao i onemogućavanje pristupa moru.

U zoni uređenog kupališta ovim Planom se predviđa minimalno preoblikovanje obale u cilju zaštite od valova, erozije tla i osiguranja pristupa moru. Pri tome je za izvedbu radova prethodno potrebno provesti postupak ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš, sukladno posebnom propisu.

Za uređenje pristupa u more i površina kupališta predviđeno je poravnanje postojeće stijenske formacije na morskom dnu te izvedbe obalnog zida u podmorskom i nadmorskom dijelu, nasipavanja zaleđa s kamenim materijalom, te naposljetku oblaganje pločama lomljenog kamena. Ovakav način izvedbe omogućava ugodno korištenje površina sa odgovarajućom odvodnjom vode sa njene površine i izgledom uklopljenim u okoliš.

U zoni R3 predviđena je izgradnja privezišta, koje neće ometati kupače, te korištenje kupališta i drugih sadržaja.

Privezište je smješteno na zapadnom kraju obuhvata zone i sastoji se od:

- lukobranskog objekta lomljene trase orijentacije sjeveroistok - jugozapad duljine obalne linije 20.75 m, i
- linije dužobalnog pristana u duljini od 25.00 m sa korisnim gazom u trasi od - 3.00 m.

Orijentacija i oblik privezišta je determinirana mjerodavnim valnim djelovanjima te, s obzirom na prostorni aspekt čitave lokacije, pruža optimalni broj priveza. Sezonski privezi su omogućeni i s vanjske strane lukobrana pri povoljnim vremenskim prilikama.

Završna obrada privezišta su lomljene kamene ploče postavljene na betonsku podlogu.

Privezište će se opremiti i opremom za prihvat plovila, lučkim svjetlom te stepenicama za silazak u more. U korijenu lukobrana s vanjske strane predviđen je obrambeni kamenomet u polukružnoj formi za amortizaciju valnih utjecaja.

Za potrebu izgradnje i uređenje privezišta dozvoljavaju se zahvati na obali uz gradnju objekata nužne maritimne zaštite.

Uz zonu R3 je obvezna izgradnja dužobalne šetnice u širini od 3 m, koja je namijenjena pješacima i za potrebe pristupa interventnih vozila obalnom području.

## **5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA**

### Članak 29.

Uvjeti uređenja, odnosno gradnje i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama određeni su načelno, a detaljno će se utvrditi lokacijskom dozvolom, za svaku građevinu ili grupu građevina, prema optimalnim tehničkim rješenjima. Položaj istih se može prilagoditi u postupku ishođenja lokacijske dozvole, kroz koordinaciju komunalnih instalacija u idejnom projektu, te se neće smatrati izmjenom Plana.

U svrhu optimalnog funkcioniranja svih sadržaja unutar obuhvata Plana, moguće je pri razradi idejnih projekta unutar zone smještati i potrebne dodatne infrastrukturne kapacitete, a u skladu s odredbama ovog Plana.

Sve zahvate na terenu koji nastaju gradnjom ili rekonstrukcijom infrastrukture potrebno je sanirati radi očuvanja krajobraza.



## 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

### Članak 30.

Do ugostiteljsko turističke zone Šipkova dolazi se s državne ceste D111 i to: dijelom obilaznice naselja Maslinica, te njenim odvojkom - pristupnom prometnicom zoni Šipkova do granice obuhvata.

Za kvalitetno i sigurno odvijanje prometa osigurat će se prometna mreža unutar obuhvata Plana. Prometna mreže unutar područja obuhvata Plana načelno je prikazana na kartografskom prikazu 2a „Promet i telekomunikacije“, gdje su prikazani profili osnovne interne mreže prometnica i njihov položaj (sabitnica i obalna šetnica).

Prometnice omogućavaju odvijanje kolnog prometa, osiguravaju kolni i pješački pristup sadržajima zone, te osiguravaju polaganje komunalne i druge infrastrukture u prometnim koridorima.

Minimalna širina kolnika iznosi 3 m, a za dvosmjerni promet 6 m.

Obuhvat zahvata za prometnice određene ovim Planom formira se temeljem idejnog projekta prometnice, a čine ga, osim kolnika i nogostupa, i ostali dijelovi poprečnog profila ceste (pokos, nasip, potporni zid). U slučaju da je prometna površina zbog ostalih dijelova poprečnog profila šira od koridora prikazanog na kartografskom prikazu 4 „Način i uvjeti gradnje“, granica gradivog dijela građevne čestice se translata na propisanu udaljenost od te prometne površine.

Pri projektiranju prilaznih puteva i parkirališta potrebno je pridržavati se odredbi posebnih propisa, kako bi se osigurala pristupačnost za osobe sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

U realizaciji zone potrebno je osigurati barem jedan pristup do obalnog pojasa za osobe sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti. Obzirom na nepovoljne terenske uvjete unutar obuhvata Plana, određeno je da se taj pristup organizira s pristupne prometnice zoni, po postojećem gospodarskom putu, do obalnog pojasa i mora. Postojeći gospodarski put će se potrebi rekonstruirati za novu namjenu, prema važećim propisima.

Navedeni pristup do obalnog pojasa ujedno je i interventni pristup obalnom području, a obalna šetnica je nastavak interventnog puta, širine 3 m i predstavlja slijepu prometnicu. Okretište za interventna vozila planira se na kraju postojećeg gospodarskog puta uz obalu, na postojećem proširenju prije ulaska u zonu.

Detaljne tehničke karakteristike definirat će se lokacijskom dozvolom.

### 5.1.1. Parkirališta i garaže

### Članak 31.

Parkiranje osobnih vozila zaposlenika, gostiju i drugih korisnika, te teretnih vozila za dostavu obavljat će se unutar obuhvata zone i to na više načina: izgradnjom podzemne garaže u centralnoj građevini (hotelski sklop), na zajedničkom parkiralištu ispred centralnog ulaza, te pojedinačnim parkiralištima (uz vile) kada to omogućuje konfiguracija terena.

Broj parkirno-garažnih mjesta, koje treba izgraditi, određen je veličinom i namjenom građevina, te normativom zadanim planom širg područja:

- za ugostiteljsko turističke zone izvan naselja planirati 1PGM na 1 smještajnu jedinicu,
- za sport i rekreaciju planirati 1PGM/200 m<sup>2</sup> površine otvorenih igrališta i zatvorenih dijelova,
- za restorane, kavane i caffe bar planirati 1PM/30 m<sup>2</sup>.

Za osiguranje dovoljnog broja parkirno-garažnih mjesta za potrebe osoba sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti potrebno je osigurati i opremiti najmanje 5% od ukupnog broja parkirno-garažnih mjesta.

Lokacijskom dozvolom će se točno definirati potreban broj PGM-ova i njihov raspored, za svaku građevinu ili grupu građevina, kao i za preostale komplementarne i prateće sadržaje.

### 5.1.2. Pješačke površine

#### Članak 32.

Na kartografskom prikazu 2a „Promet i telekomunikacije“, u sklopu osnovne prometne mreže, a uz kolni promet određeni su i pješački koridori.

Unutar građevne čestice dodatne pješačke staze, stepeništa i po potrebi liftovi će se rasporediti u skladu s planiranom izgradnjom i prema konfiguraciji terena.

Minimalna širina pješačkih komunikacija (staze, stepeništa) je 1,5 m.

Uz obalu je obavezna izgradnja dužobalne šetnice širine 3,0 m, koja je namijenjena pješacima i za potrebe pristupa interventnih vozila obalnom području.

Pri projektiranju obalne šetnice i pješačkih prilaznih puteva potrebno je pridržavati se odredbi posebnih propisa, kako bi se osigurala pristupačnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, te im je potrebno osigurati barem jedan pristup do obalne šetnice, opisanom u točki 5.1. ovih odredbi.

Detaljni uvjeti za gradnju pješačkih površina utvrdit će se lokacijskom dozvolom.

### 5.1.3. Javni promet

#### Članak 33.

Unutar zone Uvala Šipkova nije planiran javni prijevoz.

### 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

#### Članak 34.

U obližnjem naselju Maslinica se nalazi komutacijsko čvorište Maslinica, na koji se priključuje telekomunikacijska mreža unutar područja obuhvata Plana. Telekomunikacijska mreža bit će koncentrirana u telefonskoj centrali u centralnoj građevini. Za predmetnu zonu se, obzirom na namjenu, površinu i planirani broj kreveta, procjenjuje da će biti potrebno cca 100 TK priključaka. TK priključci osigurat će se preko digitalne telefonske centrale.

Prostorno rješenje telekomunikacijske mreže u zoni, određeno je na kartografskom prikazu 2a „Promet i telekomunikacije“.

Izgradnja DTK za polaganje glavnog kabela od priključne točke u komutacijskom čvorištu Maslinica do obuhvata Plana, pratit će pravac ceste, te će se polagati u zemlju sukladno propisima, pravilnicima, uputama i preporukama u pogledu dubine polaganja, osiguravanja propisanih razmaka od drugih instalacija, označavanja, te osiguranja vertikalnih razmaka kod križanja s drugim instalacijama. Poklopci zdenaca trebaju biti dimenzionirani sukladno planiranim opterećenjima.

DTK mreža podzemnih plastičnih cijevi i montažnih zdenaca za potrebe razvoda i zaštite TK kabela i kabelske TV, izgradit će se sukladno propisima, pravilnicima, uputama i preporukama u pogledu dubine polaganja, osiguravanja propisanih razmaka od drugih instalacija, te osiguranja vertikalnih razmaka kod križanja s drugim instalacijama. DTK mreža će se uglavnom pružati ispod nogostupa uz prometnice i bit će dimenzionirana tako, da dugoročno zadovolji potrebe razvoda TK kabela i kabelske TV. Vodit će se trasom koja je na suprotnoj strani prometnice u odnosu na elektrodistributivnu mrežu.

Pokrivenost područja obuhvata Plana javnim telekomunikacijama u pokretnoj mreži ostvarit će se s postojećih baznih stanica. Unutar obuhvata Plana ne mogu se postavljati samostojeći stupovi s baznim stanicama mobilne telefonije. Planom se ne predviđa postavljanje stanica mobilne telefonije na planirane građevine, ali se mogu postavljati na krovove izgrađenih građevina, ako se u budućnosti pojavi potreba za njima, što će se definirati ugovorom i lokacijskom dozvolom.

Lokacijskom dozvolom definirat će se detaljna rješenja TK mreže i svi tehnički elementi.

### 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

#### 5.3.1. Vodoopskrba

##### Članak 35.

Plansko rješenje vodovodne mreže za predmetnu zonu nadovezuje se na planirani vodoopskrbni cjevovod, koji je izvan obuhvata ovog Plana i to: dijelom u u trupu pristupne prometnice zoni Šipkova, a dijelom u trasi gospodarskog puta prema naselju Maslinica, do rubnog dijela naselja i vodoopskrbne mreže tog naselja, gdje se planirani cjevovod spaja na postojeći cjevovod, koji će se po potrebi rekonstruirati. Voda se crpi iz sustava kopno (rijeka Cetina) – Brač – Šolta, a do zone dolazi iz vodospreme Maslinica.

Položaj i raspored vodoopskrbnih cjevovoda određen je na kartografskom prikazu 2b „Vodno gospodarstvo i energetika“, a pri polaganju ukapa se minimalno 0.80 m ispod površine terena ili prema uvjetima lokalnog komunalnog poduzeća.

Uz prometnice izvodi se mreža nadzemnih hidranata najveće međusobne udaljenosti 80 m. Na krajevima slijepih cjevovoda potrebno je postaviti nadzemne hidrante. Najmanji profil dovodne cijevi na protupožarni hidrant mora biti 110 mm, iznimno 100 mm.

Građevine, koje služe za opskrbu vodom i protupožarnu zaštitu (zasunska okna, hidranti i druge) moraju biti posebno označeni, održavani i do njih je potrebno osigurati nesmetan pristup u svakom trenutku.

Izgradnji zone može se pristupiti po osiguranju dodatnih količina vode, odnosno, adekvatne vodoopskrbe otoka Šolte.

Detaljna rješenja vodoopskrbne mreže definirat će se lokacijskom dozvolom.

#### 5.3.2. Odvodnja

##### Članak 36.

Za naselja na području otoka Šolte, predviđen je razdjelni sustav odvodnje, koji oborinske vode s kinetama, rigolima i zatvorenim kanalima prethodno pročišćene odvodi u more, a sanitarne otpadne vode gravitacijskim kanalima i tlačnim cjevovodima, uz prethodno pročišćavanje, odvodi do ispusta u more.

Položaj cjevovoda odvodnje otpadnih voda i oborinske odvodnje prikazan je u grafičkom prikazu list br. 2b „Vodnogospodarstvo i energetika“, a pri polaganju minimalnu dubinu ukapanja određuje karakter površine, u koju se ukapa (cesta, zelena površina), ali ne manje od 1,20 m od tjemena cijevi. Minimalni profil cijevi kolektora iznosi 250 mm za odvodnju otpadnih voda, a 300 mm za oborinsku odvodnju. Osnovu mreže čini sustav cijevi i revizijska okana, kojima se savladavaju visinske razlike terena, izvode horizontalni lomovi, omogućava čišćenje cjevovoda i osiguravaju priključci građevina na mrežu.

Plansko rješenje odvodnje fekalno-sanitarnih otpadnih voda predmetne zone, prema PPU-u Općine Šolta, nadovezuje se na predviđen kanalizacijski kolektor. Potreban zahvat i preduvjet za odvodnju zone je izgradnja kanalizacijskog kolektora za fekalno-sanitarne otpadne vode naselja Maslinica, odnosno, njegovog sjevernog dijela, te uređaja za pročišćavanje.

Odvodnja fekalno-sanitarnih otpadnih voda predmetne zone obuhvata predviđena je kolektorima, koji vode od sjevera prema jugu do crpne stanice, koja tlačnim cjevovodom odvodi otpadne vode do okna javnog kanalizacijskog sustava naselja „Maslinica“.

Kanalizacijska mreža mora omogućiti priključenje svih planiranih građevina. Cjevovodi odvodnje otpadnih voda moraju biti nepropusni i na njih se ne smije dozvoliti priključenje oborinskih voda.

Kvalitetu fekalno sanitarnih otpadnih voda, koju je dozvoljeno ispuštati u sustav javne odvodnje određuje nadležno komunalno poduzeće.

Do izgradnje kanalizacijskog sustava „Maslinica“ predviđena je izgradnja zatvorenog kanalizacijskog sustava s uređajem za pročišćavanje smještenim unutar zone i podmorskim ispustom, pri čemu će se za izvedbu radova prethodno potrebno provesti postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš, sukladno posebnom propisu. Osim navedenog, alternativno, otpadne vode se mogu pročišćavati na biološkom uređaju primjenom aktivnog mulja uz čišćenje membranama, te se može prikupljati sva pročišćena voda („obnovljena voda“) u sabirnom bazenu, bez ispuštanja u more i koristiti za zalijevanje zelenih površina.

U zoni obuhvata oborinska kanalizacija se izvodi radi zahvaćanja atmosferskih voda s prometnica, parkirališta i krovnih površina na način da se oborinske vode s prometnih i parkirališnih površina upuštaju se u more preko uljnih separatora, a ostale oborinske vode (krovne, pješačke zone i druge), gdje nema stalnog prometa motornih vozila, mogu se upuštati u teren ili u more direktno.

Detaljna rješenja sustava odvodnje otpadnih voda i oborinske odvodnje će se definirati lokacijskom dozvolom.

### 5.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

#### Članak 37.

Područje obuhvata Plana će se napajati iz trafostanice TS 35/10(20) kV Grohote. Napajanje električnom energijom će se izvesti 10(20) kV kabelskom mrežom, iz postojeće trafostanice u naselju Maslinica, do nove trafostanice TS 10(29)/0,4 kV Šipkova.

Načelni raspored elektroopskrbe mreže unutar zone određen je na kartografskom prikazu 2b „Vodno gospodarstvo i energetika“.

Programom razvitka elektroenergetske mreže predviđa se postupni prijelaz sa 10 kV na 20 kV naponski nivo. Zato je potrebno svu ugrađenu opremu srednjeg napona predvidjeti na viši, 20 kV nivo.

Izgradnja instalacija elektroopskrbe i javne rasvjete uvjetovana je izgradnjom građevina i drugih instalacija. Postavljanje trafostanice unutar građevine ili na otvoreni prostor ovisi o arhitektonskom oblikovanju građevine. Za trafostanicu na otvorenom prostoru treba osigurati građevnu česticu od najmanje 40 m<sup>2</sup> tlocrtno površine.

Za potrebe konzuma u obuhvatu Plana je, obzirom na namjenu, površinu i planirani broj kreveta, potrebno osigurati cca 350 kW angažirane snage (vršno opterećenje), što se ostvaruje jednom trafojedinicom snage 400 kVA, koja se postavlja u prostor za transformator snage 630 kVA.

Trafostanica treba imati osiguran slobodan kolni pristup teškim teretnim vozilom (100 kN/osovini), zbog servisiranja, tehničkog održavanja i očitavanja stanja brojila, kako prometno, tako i u pogledu pravno-imovinskog statusa.

Kabli naponskog nivoa 20 kV i niskonaponski kabli (0,4 kV) polagati će se u zemlju sukladno propisima, pravilnicima i preporukama u pogledu dubine polaganja, osiguravanja propisanih razmaka od drugih instalacija i kabela međusobno, te osiguranje visinskih razmaka kod križanja s drugim instalacijama. Obvezno je označavanje kabela i trasa, te uzemljivačko uže duž trase, a na mjestima prelaska preko prometnica uvlačenje kabela u cijev.

Javna rasvjeta će se izvesti uz prometnice i šetnice, po mogućnosti u zelenom pojasu, a u pravilu jednostrano. Moguće je koristiti trase polaganja kabela javne rasvjete za polaganje kabela napajanja. Lokacijskom dozvolom će se odrediti i razraditi optimalna tehnička rješenja.

## 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

### Članak 38.

U okviru površina svih namjena moguće je planirati zelene površine, uređene kao zaštitno zelenilo.

Planirati se može nisko i visoko raslinje, a u odabiru vrsta naglasak je na autohtonoj vegetaciji.

Planirati se može nisko i visoko raslinje, a ekološke prilike nas upućuju da kod krajobraznih zahvata trebamo dati prednost autohtonom bilju, uz korištenje biljnih vrsta sličnih stanišnih prilika. Radovima sadnje prethoditi će meliorativni zahvati: nasipavanje plodne zemlje i dovođenje vode, odnosno, zalijevanje u sušnom razdoblju.

Planom se, u sklopu zelenih površina, omogućava ugradnja i postavljanje urbane opreme: rasvjete, klupa, koševa za otpatke i drugog urbanog mobilijara, te pješačkih komunikacija: staze, stepeništa i sl.

Osobitu pažnju treba posvetiti hortikulturnom uređenju zaštićenog obalnog pojasa do 70 m od obalne linije, gdje je to osnovni način korištenja i uređenja površina.

## 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA AMBIJETALNE VRIJEDNOSTI

### Članak 39.

Unutar obuhvata Plana nema Zakonom niti Planskom dokumentacijom zaštićenih biljnih vrsta, posebnih prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina, koje bi se ovim planom trebalo posebno štiti. Također, prema Crvenoj knjizi zaštićenih biljnih vrsta ovdje nema, ugroženih ni rijetkih biljaka, odnosno, niti jedna prisutna vrsta nije na popisu.

Ministarstvo kulture je utvrdilo da se predmetni zahvat nalazi unutar područja ekološke mreže, no uvidom u planirani zahvat, zaključeno je da se ne očekuju bitni negativni utjecaji na cjelovitost i ciljeve očuvanja područja ekološke mreže. Smatra se da je ovaj zahvat prihvatljiv za prirodu i nije potrebno provesti glavnu ocjenu prihvatljivosti zahvata na prirodu.

Planiranim mjerama zaštite u svim fazama realizacije planiranog zahvata i kroz njegovo korištenje, potrebno je sačuvati kvalitete prostora, te osigurati kvalitetno uklapanje planiranih sadržaja u zatečeni ambijent, što će se postići kvalitetnim programiranjem, pozicioniranjem i oblikovanjem planiranih sadržaja, kao i kroz hortikulturno uređenje novih i održavanje zatečenih neizgrađenih površina.

U fazi ishođenja lokacijske dozvole za zahvate unutar obuhvata ovog Plana izvršit će se prema potrebi i detaljnija procjena utjecaja na okoliš, u skladu s važećom zakonskom regulativom.

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 40.

Na području obuhvata Plana nije predviđeno stvaranje otpada koji bi zahtijevao poseban tretman, već samo nastanak komunalnog otpada.

Predviđeno je izdvojeno prikupljanje ili primarna reciklaža potencijalno iskoristivih otpadnih tvari, koje se mogu ponovno upotrijebiti u postojećim tehnološkim procesima (npr. papir, staklo, metali, plastika) ili se brzo mogu izgraditi postrojenja za njihovo iskorištavanje (npr. biorazgradivi otpad). Odvojeno prikupljanje pojedinih vrsta otpada (papir, staklo, PET metalni ambalažni otpad) predviđeno je posudama, odnosno, spremnicima postavljenim na javnim površinama, tako da je do njih omogućen pristup komunalnom vozilu, te da ne ometaju normalno prometovanje na javnim prometnim površinama.

Uvjeti koji se za izgradnju pojedinih sadržaja, a u odnosu na postupanje s otpadom, definiraju lokacijskom dozvolom:

- za odlaganje otpada potrebno je osigurati prostor za smještaj kanti/kontejnera, a koji mora imati nepropusnu podlogu (asfalt, beton i sl.) s odvodnjom i ispustom u kanalizacijski sustav ako se izvodi na otvorenom prostoru. Posude za prikupljanje otpada je moguće smjestiti i u prostore unutar planiranih objekata,
- predvidjeti primarnu selekciju otpada postavom kanti/kontejnera za različite vrste otpada,
- osigurati pristup komunalnog vozila do mjesta gdje se otpad privremeno odlaže u kantama/kontejnerima,
- otpad iz separatora/taložnika sakupljati u posebni kontejner i tretirati prema propisu od strane ovlaštene tvrtke.
- osigurati odgovarajuće posude – kante za smeće uz obalnu šetnicu – lungomare, nogostupe, parkirališta, pješačke staze i odmorišta.

## 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 41.

Pod nepovoljnim utjecajima na okoliš općenito podrazumijevamo različita zagađenja tla, mora i zraka, kao i buku iznad dozvoljene razine.

Za cijelo područje obuhvata Plana se ne predviđa izgradnja sadržaja koji bitno nepovoljno utječu na stanje u okolišu te ga mogu ozbiljnije narušavati.

Osim smjernica određenih PPU-om Općine Šolta, ovim se Planom predlažu slijedeće mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš:

Uvjeti, koji se za izgradnju pojedinih sadržaja, a u odnosu na postupanje s otpadom definiraju lokacijskom dozvolom:

- za odlaganje otpada potrebno je osigurati prostor za smještaj kanti/kontejnera, a koji mora imati nepropusnu podlogu (asfalt, beton) s odvodnjom i ispustom u kanalizacijski sustav ako se izvodi na otvorenom prostoru. Posude za prikupljanje otpada je moguće smjestiti i u prostore unutar planiranih građevina,
- predvidjeti primarnu selekciju otpada postavom kanti/kontejnera za različite vrste otpada,
- osigurati pristup komunalnog vozila do mjesta gdje se otpad privremeno odlaže u kantama/kontejnerima,

- otpad iz separatora/taložnika sakupljati u posebni kontejner i tretirati prema propisu od strane ovlaštene tvrtke.
- osigurati odgovarajuće posude – kante za smeće uz obalnu šetnicu – lungomare, nogostupe, javna parkirališta, pješačke staze i odmorišta.

## **Zaštita mora**

### Članak 42.

Predmetna lokacija nalazi se unutar zaštićenog obalnog pojasa Jadranskog mora, stoga je za sve zahvate u ovom prostoru, a koji se odnose na građenje građevina, potrebno u smislu važećih zakona i podzakonskih akata o vodama, te propisima o izdavanju vodopravnih akata, zatražiti izdavanje vodopravnih uvjeta u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

Zagađivanje mora spriječiti će se izgradnjom nepropusne kanalizacije, na koju će se priključiti sve planirane građevine.

Priključke građevina na kanalizacijski sustav predvidjeti će se na način, da se spriječi mogućnost njihovog plavljenja uslijed povratnog izlivanja otpadnih voda iz kanalizacijskog sustava.

Zagađivanja mora onečišćenim oborinskim vodama uslijed ispiranja zauljenih asfaltiranih površina prometnica i parkirališta, te ostalih manipulativnih površina, riješit će se izgradnjom odgovarajućih posebnih uređaja za pročišćavanje zauljenih oborinskih voda (separatora ulja i masti).

## **Sprječavanje negativnog utjecaja građevina i uređaja za gospodarenje otpadom na okolni prostor**

### Članak 43.

Gospodarenje otpadom rješavat će se u skladu s važećim Zakonom o otpadu, pripadajućim podzakonskim aktima, te planskim dokumentima.

Zaštita tla od zagađenja otpadom spriječiti će se sustavom odvojenog i organiziranog skupljanja komunalnog otpada.

Uspostavom odgovarajućeg strogog režima kontrole postupanja s otpadom, spriječit će se svako nekontrolirano odlaganje ili otplovljivanje otpada u more.

## **10. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI**

### Članak 44.

Za potrebe planiranja ugostiteljsko turističke zone Šipkova izrađena je studija „Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti“, koja je sastavni dio ovog UPU-a, a za koji je ishođena suglasnost Državne uprave za zaštitu i spašavanje, Područni ured Split.

Mjere zaštite predstavljaju podlogu za izdavanje lokacijske dozvole, a osnovne obaveze koje proistječu iz studije, te predstavljaju plan urbanističkih mjera zaštite su:



## 10.1. Zaštita od požara

### Članak 45.

Prema propisima iz domene zaštite od požara buduću izgradnju unutar obuhvata ovog Plana potrebno je planirati u skladu s važećom zakonskom regulativom o zaštiti od požara, propisima o uvjetima za vatrogasne pristupe, te tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Građevine i postrojenja, u kojima će se skladištiti ili koristiti zapaljive tvari (plinovi i dr.), moraju se graditi na sigurnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, u skladu s odredbama posebnih propisa.

Detaljnije mjere zaštite, odnosno, posebni uvjeti građenja iz područja zaštite od požara propisati će se lokacijskom dozvolom, u skladu s mjerama zaštite od požara koje su definirane odredbama važećih hrvatskih i preuzetih propisa.

## 10.2. Zaštita i sklanjanje

### Članak 46.

Unutar obuhvata Plana ne predviđa se gradnja skloništa unutar građevina svake pojedine građevne čestice ili zajedničkog skloništa, a prema važećoj zakonskoj regulativi o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu, propisima o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora, te po kriteriju broja stanovnika za preostala naselja na području Općine Šolta.

Sklanjanje ljudi provesti će se u zaklonima na za to, od strane Općine Šolta, predviđenim lokacijama.

Prema uvjetima nadležne policijske uprave i propisima o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora, izgradnju je potrebno planirati na način da:

- je međusobna udaljenost građevina min.  $H_1 \frac{1}{2} + H_2 \frac{1}{2} + 5,5m$ , gdje su  $H_1$  i  $H_2$  visine građevina
- se novoizgrađene građevine planiraju izvan zone rušenja u odnosu na javno prometne površine (vanjski rub prometnice od građevina treba biti udaljen min.  $1/2$  visine građevina).

### Članak 47.

Radi zaštite od potresa, potrebno je provoditi protupotresno projektiranje građevina u skladu sa seizmičkim senzibilitetom ovog područja.

Do izrade odgovarajuće karte seizmičkog rizika projektiranje i građenje novih građevina mora se provoditi sukladno postojećim kartama. Prema Seizmološkoj karti (HRN ENV 1998-1; 2004) istražena se lokacija nalazi na području za koje se predviđa maksimalni intenzitet potresa u iznosu od 8 stupnjeva MCS ljestvice. Za seizmički proračun konstrukcije, kod određivanja lokalnih uvjeta tla (prema HRN ENV 1998-1; 2004), računati da se radi o tlu razreda A (vapnenačka stijenska masa).



## **11. MJERE PROVEDBE PLANA**

### Članak 48.

Izgradnja planiranih sadržaja realizirat će se putem lokacijskih dozvola za pojedine zahvate u prostoru u skladu s odredbama ovog Plana.

### Članak 49.

Etapnost gradnje planiranih sadržaja treba uskladiti s dinamikom izgradnje planirane infrastrukture, uz osiguranje minimalnih uvjeta – pristupne ceste do zone, vodoopskrbe, elektroopskrbe, oborinske odvodnje, te rješenja odvodnje otpadnih voda (minimum su privremena rješenja).

Etapnost izgradnje potrebno je odrediti na način, da se smještajne građevine grade proporcionalno nivou i broju pratećih sadržaja i javnih površina. Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se u odnosu na svaku etapu izgradnje smještajnih građevina.

#### **11.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja**

### Članak 50.

Unutar obuhvata ovog Plana ne predviđa se izrada detaljnih planova uređenja.

### III ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 51.

Plan je izrađen u šest izvornika koji se čuvaju u:

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1. | Pismohrani Općinskog vijeća Općine Šolta                               | 1 primjerak |
| 2. | Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Šolta                              | 2 primjerka |
| 3. | Županijskom zavod za prostorno planiranje                              | 1 primjerak |
| 4. | Upravnom odjelu za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske<br>Županije | 1 primjerak |
| 5. | Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva      | 1 primjerak |

#### Članak 52.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u Službenom glasniku Općine Šolta.

Klasa: .....

Urbroj: .....

Grohote, .....2010. godine

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „UGOSTITELJSKO TURISTIČKA ZONA ŠIPKOVA - MASLINICA“

**KONAČNI PRIJEDLOG**

(nakon ispravki po zahtjevu Županijskog zavoda za prostorno uređenje)

KNJIGA 1 – TEKSTUALNI I GRAFIČKI DIO URBANISTIČKOG PLANA

**PRILOZI**

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „UGOSTITELJSKO TURISTIČKA ZONA ŠIPKOVA - MASLINICA“

**KONAČNI PRIJEDLOG**

(nakon ispravki po zahtjevu Županijskog zavoda za prostorno uređenje)

KNJIGA 1 – TEKSTUALNI I GRAFIČKI DIO URBANISTIČKOG PLANA

## **B GRAFIČKI DIO**

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „UGOSTITELJSKO TURISTIČKA ZONA ŠIPKOVA - MASLINICA“

**KONAČNI PRIJEDLOG**

(nakon ispravki po zahtjevu Županijskog zavoda za prostorno uređenje)

KNJIGA 1 – TEKSTUALNI I GRAFIČKI DIO URBANISTIČKOG PLANA

**PRILOG**