

Na temelju članka 109. stavak 6. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), članka 33. Statuta Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj 5/13 i 8/13) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj 14/20), Općinsko vijeće Općine Jelsa na II. sjednici, održanoj 28. srpnja 2021. godine, donosi

**ODLUKU  
O DONOŠENJU  
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE  
GROMIN DOLAC**

**I TEMELJNE ODREDBE**

Članak 1.

(1) Donosi se Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac (u nastavku teksta: UPU ili Plan), kojeg je izradila tvrtka Geoprojekt dd iz Splita, u koordinaciji s nositeljem izrade Općinom Jelsa.

Članak 2.

(1) Plan se donosi za prostor obuhvata određen: Prostornim planom uređenja Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj 5/08, 315, 5/18 i 7/18- pročišćeni tekst) i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj 14/20).

(2) Granice obuhvata UPU-a prikazane su u grafičkom dijelu elaborata na kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000.

Članak 3.

(1) Plan se temelji na smjernicama i ciljevima Prostornog plana uređenja Općine Jelsa i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac. Uz uvažavanje prirodnih i drugih uvjeta, vrijednosti i stanja u prostoru, utvrđuje: osnovne uvjete korištenja i namjene, uličnu i komunalnu mrežu i smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.

(2) Planom se utvrđuju i pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata, a prikazani su tekstualnom i grafičkom dijelu elaborata Plana.

Članak 4.

(1) Plan sadržan u elaboratu „Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac“, sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela, te priloga:

**1. OPĆI DIO**

- 1.1. Izvod iz sudskog registra za Geoprojekt d.d.
- 1.2. Suglasnost Ministarstva (MGiPU) za izradu prostornih planova
- 1.3. Rješenje Komore (HKA) za ovlaštenu arhitekticu urbanisticu
- 1.4. Rješenje o imenovanju odgovorne voditeljice plana

## 2. TEKSTUALNI DIO

- 2.1. Odredbe za provođenje
- 2.2. Obrazloženje
- 2.3. Sažetak za javnost

## 3. GRAFIČKI DIO

0. Postojeće stanje
1. Korištenje i namjena površina
- 2.1. Prometna mreža
- 2.2. Vodnogospodarski sustav
- 2.3. Elektroenergetski i telekomunikacijski sustavi
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Načini i uvjeti gradnje

## 4. PRILOZI koje će sadržavati Plan nakon usvajanja:

- Odluka o izradi UPU-a (Službeni glasnik Općine Jelsa broj 14/20)
- Suglasnost na UPU-u Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
- Odluka o donošenju UPU-a (Službeni glasnik Općine Jelsa broj \_\_/ \_\_)

## II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA POJEDINIH NAMJENA

#### Članak 5.

(1) Uvjeti za određivanje korištenja i namjene površina temeljeni su na:

- obilježjima prostora i ciljevima razvoja
- valorizaciji postojeće prirodne sredine
- održivom korištenju prostora i okoliša
- planiranom kapacitetu – broju korisnika zone

(2) Ugostiteljsko turistička zona Gromin Dolac je prostor izdvojenog građevinskog područja izvan naselja; namijenjena je za sadržaje ugostiteljsko - turističke namjene T2 (ugostiteljsko - turističko naselje) kapaciteta maksimalno 150 kreveta, prema osnovnim uvjetima izgradnje određenim PPUO-om Jelse. Pozicionirana je tako da na jugozapadnom dijelu graniči s građevinskim područjem naselja Gromin Dolac. Prema položaju zone u obalnom području (obuhvat zone je udaljen cca od 230-450 metara od obalne crte, te na nadmorskoj visini od 52-120 mnm) i zakonskim obvezama propisanim za prostor ograničenja unutar zaštićenog obalnog područja mora, u planskim rješenjima se definira:

- smještajne građevine i prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) se uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša planiraju više kategorije, te se položajem, veličinom i osobito visinom određuju u skladu s obilježjem prirodnog krajolika
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja određuju se na način da se u početnoj fazi građenja smještajnih kapaciteta osiguravaju osnovni prateći sadržaji za potrebe ukupnih smještajnih kapaciteta zone (recepcija, ugostiteljski i uslužni sadržaji) u centralnoj građevini tipologije hotel,
- rekreacijski sadržaji kao i smještaj vozila za korisnike zone se može osigrati u obuhvatu prostorne jedinice s centralnom građevinom naselja i/ili u obuhvatu ostalih prostornih jedinica,
- izgrađenost pojedine prostorne jedinice/građevne čestice može biti maksimalno 30%, a koeficijent iskoristivosti ne smije biti veći od 0,8

- najmanje 40% površine svake prostorne jedinice/građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- odvodnja otpadnih voda se mora riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(3) Namjena površina razgraničena je i prikazana planskim znakom i bojom na kartografskom prikazu broj 1 elaborata Plana – „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:1000. Unutar obuhvata planirane su površine ovih namjena:

- ugostiteljsko - turistička, turističko naselje T2 - smještajni kapaciteti te prateći sadržaji organizirani u četiri prostorne jedinice oznake T2-1, T2-2, T2-3 i T2-4,
- prometna površina s pripadajućim komunalnim vodovima i instalacijama s koje se osigurava kolni i pješački pristup do svake prostorne jedinice.

(4) Iskaz površina daje se u Tablici 1.

**Tablica 1.**

| OZNAKA                                | NAMJENA   | POVRŠINA<br>cca m <sup>2</sup> | UDIO U OBUHVATU<br>% |
|---------------------------------------|---|--------------------------------|----------------------|
| T2                                    | ugostiteljsko turistička namjena<br>(smještajni i prateći sadržaji) | 24136                          | 94,86%               |
|                                       | prometna površina s komunalnom infrastrukturom                      | 1308                           | 5,14%                |
| <b>UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA UPU-a</b> |   | <b>25444</b>                   | <b>100%</b>          |

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. Opći uvjeti gradnje i uređenja za prostorne jedinice namjene T2

### Članak 6.

(1) Za prostorne cjeline T2 namjene se ovim člankom definiraju opći uvjeti: na površinama ugostiteljsko-turističke namjene T2 dopuštena je gradnja turističkih smještajnih građevina, te gradnja pratećih ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih, zabavnih i sportsko-rekreacijskih sadržaja.

(2) Prostorna cjelina ugostiteljsko turističkog naselja Gromin Dolac je funkcionalna i poslovna cjelina, koju čini više prostornih jedinica u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji. Unutar obuhvata Plana formirane su 4 prostorne jedinice ugostiteljsko - turističke namjene, koje su određene prema prostornim karakteristikama na način da pojedinu jedinicu formiraju smještajni i prateći sadržaji. Kartografskim prikazom broj 1. „Korištenje i namjena površina“ i broj 4 „Način i uvjeti gradnje“ definirano je razgraničenje unutar zone na 4 prostorne jedinice oznaka kojih je T2-1, T2-2, T2-3 i T2-4, Prostorne jedinice formirane uz prometnu površinu i podijeljene prema planiranoj funkcionalnoj organizaciji prostora mogu predstavljati građevnu česticu.

(3) Prostor unutar jedinica T2-1, T2-2 i T2-3 je neizgrađeno građevinsko područje, Na dijelu površine prostorne jedinice T2-4 izgrađena je i zadržava se postojeća (legalna) građevina, omogućava se rekonstrukcija i dogradnja iste prema uvjetima ovog plana.

(4.1) „Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ propisani su uvjeti za vrste i kategorije tih ugostiteljskih objekata, te se isti primjenjuju za građevine planirane u okviru ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac. Sukladno Pravilniku, u vrsti „turističko naselje“ se gostima pružaju usluge doručka, smještaja i

rekreacije, a mogu se pružati i druge ugostiteljske usluge, te se gostu mora osigurati mogućnost bavljenja športom i/ili rekreacijom na otvorenim prostorima, koji su prilagođeni specifičnim uvjetima ove destinacije. Smještajne jedinice u turističkom naselju mogu biti: sobe, obiteljske sobe, hotelski apartmani, studio apartmani i apartmani, a unutar ugostiteljsko - turističkog naselja mogu se prostorno nalaziti i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj (npr hotel, aparthotel, turistički apartmani, pansion) istog ugostitelja koji se kategoriziraju zasebno primjenom propisa koji se na njih odnose. Samostalne građevine u kojima se nalaze smještajne jedinice u turističkom naselju mogu se nazivati komercijalnim nazivima: bungalov, paviljon, vila i sl.

(4.2) Savjet prostornog uređenja RH izradio je „Kriterije za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora“ (Zagreb, lipanj 2009, izdavač MZOPUiG), kojim su definirane smjernice za planiranje samostalnih smještajnih turističkih jedinica u turističkom naselju - vila, a koje se prema „Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ mogu nazivati komercijalnim nazivima: vila, paviljon, bungalov itd. Temeljeno na smjernicama, za područje ovog Plana se daje obrazloženje pojma vile i paviljona:

- vila je smještajna samostalna funkcionalna turistička jedinica, u pravilu višeg standarda, koja podliježe kategorizaciji. Po tipu građevine i obliku prostorne organizacije može biti samostalna/samostojeća, polu-ugrađena, ugrađena (niz), grupacija u naseljskoj strukturi - grozdu ili atipična. Jedna vila se tretira kao jedna smještajna jedinica (jedan „ključ“), a preporučeni programski broj ležaja za dimenzioniranje u Planu je do šest ležaja.
- paviljon je smještajna građevina u obuhvatu prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene, različitih (mogućih) tipoloških arhitektonskih obrazaca, temeljenih na prostornom kontekstu i prirodnim karakteristikama zone i njenog okruženja. Paviljon može imati do šest smještajnih jedinica - apartmana s prosječno po 3 ležaja po smještajnoj jedinici.

(5) Ishođenje lokacijske dozvole (ako se planira fazna gradnja) i/ili građevinske dozvole je moguće na temelju ovog Plana prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i granice prostorne jedinice, za koju se aktom za gradnju određuje građevna čestica, određeni su u grafičkom dijelu Plana – kartografski prikaz broj 4 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000. Površina prostorne jedinice je data u Tablici 2.
- Namjena: ugostiteljsko - turističko naselje s građevinama za smještaj tipologije vile/paviljoni (T2-2, T2-3, T2-4) i mogućnost smještaja manjeg hotela (T2-1), te za prateće sadržaje: trgovačke, zabavne i rekreacijske, uslužne i druge servisne sadržaje. Smještajni dio - osnovna namjena i prateći sadržaji (bazeni, spa, fitness, ugostiteljski sadržaji i slično) se mogu smjestiti u granicama gradivog dijela prostorne jedinice, prema uvjetima predloženim u kartografskom prikazu 4.
- Uvjeti za funkcionalnu organizaciju: organizacija prostora unutar prostorne jedinice se definira sukladno odabranoj tipologiji građevina za smještaj (vile/paviljoni, manji hotel) i za pružanje usluga korisnicima ugostiteljsko - turističkog naselja, na način da formira funkcionalnu cjelinu s odgovarajućim odnosom prema kontaktnim zonama. Projektom za lokacijsku i/ili građevinsku dozvolu se trebaju razraditi uvjeti određeni ovim Planom, tako da se definira detaljnija organizacija prostora i međuodnos pojedinih građevina unutar prostorne jedinice, formiranje zelenih površina i prostora za rekreaciju, internih prometnih površina i komunikacija, rješenje smještaja vozila prema normativima ovog plana, a mogu se odrediti i faze gradnje za pojedine zahvate - građevine u okviru prostorne jedinice.
- Sastavni dio ponude unutar prostorne cjeline mogu uz osnovne ugostiteljsko - turističke usluge (smještaj, prehrana i piće) biti prateći sadržaji (ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i uslužni). Ovi sadržaji mogu se realizirati unutar građevina osnovne namjene, te u zasebnim građevinama unutar površine u kojoj je moguća gradnja građevina.
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,3

- Maksimalni koeficijent iskorištenosti za izgradnju prostornih jedinica iznosi 0,8. Umnožak površine prostorne cjeline i koeficijenta 0,8 daje maksimalnu građevinsku bruto površinu (GBP) koja se može ostvariti u obuhvatu te prostorne jedinice.
- Maksimalni broj ležaja unutar prostorne cjeline - građevinske čestice daje se u Tablici broj 2. Omogućava se preraspodjela broja ležaja za pojedine prostorne jedinice na način da se akti za gradnju u tom slučaju ishode istodobno.
- Površine unutar kojih je moguće smjestiti građevine osnovne namjene (smještajni kapaciteti ili smještajni kapaciteti s pratećim sadržajima) i građevine s pratećim sadržajima (ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i uslužni), određena je u kartografskom prikazu broj 4..
- Površinama unutar kojih se može graditi je ujedno definirana i minimalna udaljenost građevina od granica prostorne jedinice/građevne čestice i iznosi Najmanja udaljenost građevine od granice ne može biti manja od polovice visine građevine, ali ne manja od 5,0 metara, Građevinski pravac se ne određuje.
- Maksimalna katnost smještajne građevine ugostiteljsko - turističke namjene, vrste hotel iznosi podrum + prizemlje + dva kata + krov, odnosno najviše 12,5 m; najveća visina
  - Maksimalna katnost ostalih vrsta smještajnih građevina iznosi najviše podrum, prizemlje, kat i krov, odnosno najviše 7,0 m.
- Maksimalna katnost građevina s pratećim sadržajima je podrum ili suteran i prizemlje, a maksimalna visina istih je 5 metara od najniže kote uz građevinu do vijenca.
- Petu fasadu građevina rješavati ravnim ili kosim krovom, ili kao kombinaciju kosog i ravnog krova (koji se može tretirati i kao prohodna krovna terasa).
- Kosa krovovišta se mogu projektirati kao četverostrešna ili dvostrešna s nagibom do 22° i sljemenom koje je u pravilu paralelno sa sljencima. Pomoćne građevine se mogu izvoditi s ravnim krovom.
- Kolno priključenje prostornih jedinica na prometnu površinu, ostvaruje se sa kolne prometnice obodne zahvatu i to na način da budu zadovoljeni propisani prometni uvjeti za priključak. Priključenje prostorne cjeline na komunalnu i drugu infrastrukturu ostvaruje se mrežom položenom u kontaktnoj prometnoj površini ili na drugi način propisan ovim Planom.
- Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta i uvjete za smještaj istih osigurati u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno prema posebnim propisima.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati minimalno 40% površine kao parkovne nasade i prirodno zelenilo. Kartografskim prikazom broj 3. dat je prikaz dijela prostorne jedinice T2-2, unutar kojih je propisano obavezno uređenje zone formiranjem poteza zaštitnog zelenila prema tradicijskom naselje Gromin Dolac, a ta površina se obračunava u propisanih 40% površine zelenila.
- Odgovarajuće valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije formiranjem terasastih površina uz zadržavanje kvalitetnog postojećeg visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta.
- Interpolacija zelenih volumena u plohe terasa negradivog dijela čestice ima za cilj uklapanje kompleksa u sliku okruženja s izgradnjom u pejzažu.
- U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale.
- Moguća je fazna gradnja, a pojedine faze će se odrediti lokacijskom dozvolom.

- (6) Površina pojedine prostorne cjeline i maksimalni smještajni kapaciteti daju se u Tablici 2.

Tablica 2.

| PROSTORNE JEDINICE T2 NAMJENE |                   |             |
|-------------------------------|-------------------|-------------|
| OZNAKA                        | POVRŠINA (cca m2) | BROJ LEŽAJA |
| T2-1                          | 2408              | 12          |
| T2-2                          | 5643              | 40          |
| T2-3                          | 12775             | 80          |
| T2-4                          | 3310              | 18          |
| <b>UKUPNO</b>                 | <b>24136</b>      | <b>150</b>  |

2.2. Pojedinačni/dodatni uvjeti gradnje i uređenja za prostorne jedinice namjene T2

Članak 7.

(1) Prostorna jedinica T2-1 se planira za smještaj centralne građevine cjelovitog naselja vrste hotel prema posebnom propisu, u kojoj se osim mogućnosti realizacije manjeg broja smještajnih kapaciteta planiraju prateći sadržaji ugostiteljsko - turističke zone u zatvorenom prostoru te sadržaji na otvorenom, uz osiguranje propisanog postotka izgrađenosti, iskorištenosti i zelenih površina. Sukladno obvezi iz plana šireg područja kao i poziciji unutar zone u prirodnoj udolini- razdjelnici između istočnog i zapadnog dijela zone, određuje se gradnja ovog centralnog zahvata kao volumena maksimalne katnosti: podrum, prizemlje i dva kata, te maksimalne visine 12,5 metara od najniže kote uređenog terena uz građevinu.

(2) U obuhvatu prostorne jedinice se određuje obveza izvedbe trafostanice kao zasebne građevine ili u sklopu građevine hotela i/ili pratećih sadržaja.

(3) Ishođenje akta za gradnju za prostornu jedinicu T2-1 mora prethoditi ishođenju akata za gradnju za prostorne jedinice T2-2 i/ili T2-3.

Članak 8.

(1) Prostorne jedinice T2-2 i T2-3, realizacija kojih može uslijediti istodobno ili nakon izvedbe zahvata u prostornoj jedinici T2-1 (u kojoj se uz smještajne kapacitete osiguravaju prateći sadržaji ugostiteljsko- turističkog naselja), namijenjene su za smještajne kapacitete turističkog naselja usitnjene i rahle tipologije gradnje (vile i turistički apartmani).

(2) Prostorna jedinica T2-2 je kontaktna području naselja Gromin Dolac, a T2-3 pozicionirana na višim kotama izloženim vizurama, pa će ovakva tipologija gradnje i propisana maksimalna visina (7,0 metara od najniže kote uređenog terena uz građevinu) i maksimalna katnost građevina (podrum, prizemlje i kat) doprinijeti uklapanju cjelovitog zahvata u okruženje u koje se impostira.

(3) Unutar prostorne jedinice T2-2 je propisano obavezno uređenje poteza zaštitnog zelenila prema tradicijskom naselju Gromin Dolac, a ta površina se obračunava u propisanih 40% površine zelenila. Kartografskim prikazom broj 3. dat je prikaz tog dijela površine prostorne jedinice T2-2.

Članak 9.

(1) U prostornoj jedinici T2-4 se zadržava postojeća građevina turističke namjene, te se

omogućava rekonstrukcija iste (ili zamjenska gradnja) kao i nova gradnja smještajnih kapaciteta s kapacitetima i prostornim pokazateljima prema odredbama ovog Plana, a sukladno planu šireg područja.

(2) Prostorna jedinica se priključuje na postojeću prometnu površinu s južne strane (koja se po potrebi rekonstruira i dopunjuje komunalnom infrastrukturom).

#### Članak 10.

(1) Do izvedbe sustava javne vodoopskrbne mreže planirane PPUO-om Jelse, unutar obuhvata prostornih jedinica iz članka 7. i 8. omogućava se kao prijelazno rješenje izvedba interne infrastrukturne građevine/mreže/uređaja za vodopskrbu zone u vlasništvu investitora/korisnika/ugostitelja koji posluje/upravlja ugostiteljsko - turističkim naseljem. u cjelini.

(2) Mogućnost primjene odredbe iz prethodnog stavka pretpostavlja iskazan interes investitora za takav način rješavanja i ulaganja u opremanje zone, kao i za održavanje nakon izgradnje. Obvezno je ishođenje uvjeta i suglasnosti nadležnog komunalnog poduzeća za izvedbu takvog zahvata, kojima će se po potrebi odrediti i obveze spajanja na sustav javne vodoopskrbe kad se isti izgradi.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 11.

(1) Na području obuhvata Plana nije predviđena gradnja građevina društvenih djelatnosti.

### 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

#### Članak 12.

(1) Na području obuhvata Plana nije predviđena gradnja stambenih građevina niti gradnja stanova u sklopu građevina ugostiteljsko turističke namjene.

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

#### Članak 13.

(1) Planom je predviđen način opremanja područja obuhvata prometnom, telekomunikacijskom, elektroenergetskom i vodovodnom infrastrukturom, te sustavom odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

(2) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja prometne i komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina, objekata i uređaja, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika predmetnog infrastrukturnog koridora.

(3) Priključivanje građevina unutar pojedinih prostornih jedinica na prometnicu i komunalnu infrastrukturu moguće je unutar dužine regulacijskog pravca svake prostorne jedinice i obavlja se na način propisan od nadležnog distributera ili komunalne organizacije.

(4) Planom su data rješenja infrastrukturne mreže – objekti i uređaji, a prikaz istih je dan u kartografskim prikazima elaborata Plana broj 2.1, 2.2 i 2.3.

## 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

### Članak 14.

(1) Prometna površina u obuhvatu kao i priključak do postojeće javne prometnice Zavala-Gromin Dolac prikazani su u svim kartografskim prikazima Plana, a detaljniji opis i uvjeti prikazani su na kartografskom prikazu broj 2.1 - Prometna mreža, u mjerilu 1:1000. Površina određena u obuhvatu Plana za infrastrukturnu namjenu omogućava odvijanje cestovnog prometa i polaganje komunalne infrastrukture, te osigurava kolni i pješački pristup prostornim jedinicama/građevnim česticama u zoni.

(2) Planirano rješenje prometnice u obuhvatu kao i spojnog priključka na cestu Zavala- Gromin Dolac temelji se na odredbama PPUO-a i idejnom rješenju izrađenom od tvrtke specijalizirane za projektiranje prometnica „Platea konzalting d.o.o.“. Daljnja razrada, projektiranje, ishođenje akta za gradnju i izgradnja prometnice sa spojem na javnu cestu provest će se u skladu s odredbama ovog Plana uz poštivanje zakonske i tehničke regulative s područja prometne sigurnosti i izgradnje cestovne infrastrukture, predviđenim protupožarnim mjerama i mjerama zaštite na radu uz pridržavanje zahtjeva zaštite okoliša, te na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije, kojom će se po potrebi definirati faznost izgradnje.

(3) Za kvalitetno i sigurno odvijanje prometa unutar obuhvata Plana osigurana je u skladu s odredbama PPUO-a, a obzirom na namjenu zone i očekivani intenzitet prometa, potrebna širina kolnika, te je ista definirana navedenim kartografskim prikazom. Odredbama Plana se omogućava izvođenje usjeka i nasipa ili potpornih zidova za cestu unutar namjene i obuhvata kontaktne prostorne jedinice primjenom instituta služnosti; navedeno se neće smatrati izmjenom Plana.

(4) Osim prometne površine prikazane u kartografskim prikazima, UPU-om se propisuje mogućnost izgradnje drugih prometnih površina kao kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih pristupa unutar kojima se osigurava pristup do građevina unutar prostornih jedinica. Ta sekundarna interna prometna mreža je dio uređenja prostora pojedine prostorne jedinice, rješava se projektima za ishođenje akata za gradnju za zahvate te prostorne jedinice uz primjenu svih propisa koji se odnose na protupožarnu zaštitu i osiguranje pristupačnosti invalidnim i slabopokretnim osobama.

(5) Potreban prostor i površine za potrebe prometa u mirovanju osiguravaju se unutar prostornih jedinica, koje se prema odredbama PPUO-a određuju sukladno posebnim propisima za pojedine vrstu i kategoriju građevina ugostiteljsko – turističke namjene. Posebni propisi za namjenu koja je određena ovim Planom su: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ i „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina »Restorani«, »Barovi«, »Catering objekti« i »Objekti jednostavnih usluga«”.

(6) Osim navedenog u prethodnom stavku, omogućava se formiranje dijela parkirališnih površina duž prometnice u zoni (uzdužna parkirališna mjesta ili parkirališna mjesta postavljena pod kutom – koso ili podužno parkiranje unutar granica pojedinih prostornih jedinica), uz zadovoljenje tehničkih uvjeta prema propisu.

## 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

### Članak 15.

(1) Na području obuhvata urbanističkog plana kao ni u kontaktnoj zoni naselja ne postoji telekomunikacijska infrastruktura.

(2) Najbliža postojeća DTK se nalazi u mjestu Zavalatica, pa se priključak zone na telekomunikacijsku mrežu planira izvesti bežično ugradnjom radio linka do buduće izvedbe podzemnog priključka. Iz komunikacijskog ormara uz radio link planira se podzemni razvod po zoni UPU-a.

(3) Planirana DTK u zoni obuhvata UPU-a omogućava polaganje kabela potrebnih kapaciteta, bilo s bakrenim vodičima ili svjetlovoda, te za ostale potrebe zone (TV, informatika i sl.). U bankini/bermi kroz područje UPU-a planirana je DTK kapaciteta 2 x PEHD  $\Phi$  110 mm + 2 x PEHD 50 mm. Na čvornim mjestima i mjestima privoda objektima su predviđeni kabelski zdenci. Međusobna udaljenost kabelskih zdenaca je od 50 do 100 m, s mogućim priključcima u svakom zdencu budućih objekata na DTK. Uvod za objekte je planiran sa 2xPEHD 50 mm. Planirani zdenci su predviđeni u bankini/bermi na suprotnoj strani od elektroenergetskih vodova, naročito onih za napon 10(20) kV. Ako se taj uvjet ne može postići treba primijeniti 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. Nosivost poklopaca treba biti 125 kN ako se DTK planira na mjestima gdje nema kamionskog prometa, odnosno s poklopcima za pritiske 400 kN za mjesta gdje se očekuje promet teških motornih vozila. Na području zone obuhvata UPU mogu se ugrađivati i aktivni elementi TK mreže koji se smještaju u samostojeće ormare ili unutar pojedinih građevinskih objekata. Svi kabelski izvodi moraju biti smješteni u izvodne ormariće izrađene isključivo od izolacionog PE materijala. Ormarić treba sadržavati kovinski okvir kao sabirnicu za priključak svih uzemljenih točaka i prenaponskog osiguranja svih vodiča kabela na izvodu. Sve kabelske spojnice u kabelskim zdencima treba izvesti tako da se sigurno spoje ekrani, posebno aluminijski (Al) i čelični (Fe). Ovo prespajane treba biti galvanski kontinuirano od kabela u razdjelniku do kabela u svakom izvodnom ormariću.

(4) Telekomunikacijska mreža je prikazana je u kartografskom prikazu Plana broj 2.3. "Elektroenergetski i telekomunikacijski sustavi". Položaj kabela je orijentacijski definiran unutar prometnih površina, te se u postupku ishoda akata za gradnju definira egzaktna trasa uz koordinaciju s ostalim komunalnim instalacijama.

(5) Za spajanje građevina na telekomunikacijsku mrežu treba izvršiti slijedeće:

- potrebno je osigurati koridore za trasu distributivne telekomunikacijske kanalizacije DTK
- planirani priključak izvesti ugradnjom radio linka do buduće realizacije podzemnog priključka
- koridore telekomunikacijske infrastrukture planirati unutar kolnih i kolno-pješačkih prometnica
- pri planiranju odabrati trasu udaljeno u odnosu na elektroenergetske kabele
- koristiti kabelske zdence prema zahtjevima vlasnika telekomunikacijske infrastrukture kao tip MZ-D(0,1,2,3)
- gdje se očekuje promet teških motornih vozila na otvore zdenaca ugraditi poklopce nosivosti 400 kN, a za ostale nosivosti 125 kN
- pri paralelnom vođenju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama poštivati slijedeće minimalne udaljenosti:

DTK – energetska kabel do 10kV 0,5 m

DTK – energetska kabel do 35kV 1,0 m

DTK – energetska kabel preko 35kV 2,0 m

DTK – vodovodna cijev promjera do 200mm 1,0 m

DTK – vodovodna cijev promjera preko 200mm 2,0 m

DTK – cijev kanalizacijskih voda 1,0 m

- pri križanju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama poštivati slijedeće minimalne udaljenosti:

DTK – energetska kabel do 1kV 0,3 m

DTK – energetska kabel do 35kV 0,5 m

DTK – vodovodna cijev, toplovodna i plinovodna cijev niskog tlaka 0,5 m

(6) Izgradnju planirane distributivne telekomunikacijske kanalizacije i ostale TK infrastrukture je potrebno izvesti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju (NN 114/10, 29/13) i Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine (NN 75/13).

(7) U nogostupu i zemljanom terenu nadsloj iznad cijevi mora iznositi minimalno 50 cm, a ispod kolnika nadsloj iznad cijevi mora iznositi minimalno 70 cm od konačnog nivoa asfalta. Cijev koja se polaže u rov, polaže se u pijesak 10 cm ispod i 10 cm iznad cijevi. Zatrpavanje se dalje nastavlja materijalom iskopa do konačne nivelete terena. Širina koridora za polaganje cijevi distributivne telekomunikacijske kabelske kanalizacije iznosi oko 0,4 m.

### 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

#### Članak 16.

(1) Komunalna infrastrukturna mreža (elektroenergetika, vodoopskrba i mreža za odvodnju otpadnih voda) prikazana u kartografskom dijelu Plana definirana je orijentacijskom trasom kabela i vodova položenih u prometnicama (moguće je polaganje i kroz pojedine prostorne jedinice), te odredbama Plana. Položaj istih se može prilagoditi u postupku ishođenja akata za gradnju, te se neće smatrati izmjenom Plana.

#### 5.3.1. Elektroenergetska mreža

#### Članak 17.

(1) Osnovno napajanje električnom energijom otoka Hvara, pa tako i općine Jelsa vrši se iz trafostanice 110/35 kV „Stari Grad“, dok se distributivni konzum Općine Jelsa napaja se iz trafostanice 35/10 kV „Stari Grad“. Snabdjevanje općine električnom energijom vrši se preko tri dalekovoda 10 kV.

(2) Razvitak sustava elektroopskrbe općine Jelsa prema planovima HEP-a predviđa se izgradnjom nove trafostanice 110/20(10) kV Stari Grad instalirane snage 2x20 MVA (u konačnici 2x40MVA) kao zamjena za postojeću 35/10 kV, sustavnom rekonstrukcijom svih magistralnih DV 10 kV, izgradnjom novih trafostanica 10(20)/0,4 kV za prihvrat novih potrošača turističkih zona i gospodarske zone te za prihvrat novih potrošača i sanaciju naponskih prilika.

(3) Na području obuhvata urbanističkog plana uređenja Gromin Dolac nema elektroenergetskih kabela. Najbliža trafostanica TS 10/0,4kV „Gromin Dolac“ nalazi se južno od obuhvata UPU-a. Planirana je izgradnja TS 10/0,4kV u području UPU-a.

(4) Primjenom elektroenergetskih normativa na planirane urbanističke kapacitete po namjenama, gdje je planom predviđena izgradnja objekata turističkog sadržaja (T2) određena je procjena vršnog opterećenja zone u cjelini, što je osnova za planiranje izgradnje elektroenergetskih objekata.

(5) U području obuhvata UPU-a planirano je maksimalno 150 ležajeva.

(6) Procjena ukupne vršne snage na području UPU-a Gromin Dolac iznosi:  $P_v = 225,00$  kW. Dobiveni iznos opterećenja na nivou cijele zone je mjerodavan za određivanje broja trafostanica i izbor instalirane snage trafostanica.

#### Električna mreža 10(20) kV

(7) Potreban broj trafostanica 10(20)/0,4 kV koje je potrebno izgraditi za napajanje planiranih potrošača UPU-a određuje se prema izrazu:

$$n = \frac{P_{\Sigma U}}{P_i \times \cos \rho \times f_r} = \frac{225}{400 \times 0,95 \times 0,9} = 0,657 \approx 1TS$$

(8) Za napajanje UPU-a kod konačne izgrađenosti plana potrebno je izgraditi jednu trafostanicu tipa "gradska" instalirane snage 400 kVA.

(9) Za intepoliranje planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV potrebno je položiti kabel iz postojeće TS Gromin Dolac. Izvesti spoj na planiranu TS 10(20)/0,4 kV instalirane snage 400kVA u zoni obuhvata UPU-a. Unutar granica UPU-a kabeli će se položiti u bakinu/bermu planirane prometnice do. Trafostanica treba biti opremljena prema tipizaciji HEP-ODS d.o.o. D.P. "Elektrodalmacije" Split. Za priključenje UPU-a će se koristiti tipski kabel NA2XS(F)2Y 3x(1x185mm<sup>2</sup>).

#### Električna mreža niskog napona

(10) Napajanje električnom energijom planiranih objekata vršit će se iz planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV, kabelima 1 kV tip NA2XY 4x150 mm<sup>2</sup>. Kabeli će se položiti od trafostanice do glavnih razvodnih ormara (GRO) u objektima u zoni UPU-a.

#### Električna mreža javne rasvjete

(11) Rasvjeta cesta unutar zone napajati će se iz planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV preko kabelskih razvodnih ormara javne rasvjete.

(12) KRO javne rasvjete napajati će se iz trafostanice kabelom 1 kV tip NA2XY 4x150 mm<sup>2</sup>, a za rasplet iz ormara do stupova javne rasvjete koristiti će se kabeli 1 kV tip NA2XY 4x25 mm<sup>2</sup>.

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

#### Uvjeti izgradnje

(14) Elektroenergetska mreža je prikazana je u kartografskom prikazu Plana broj 2.3 Elektroenergetski I telekomunikacijski sustavi..

(15) Za izgradnju mreže i objekata iz prethodnog teksta, a koji su izvan obuhvata UPU-a, lokacijske dozvole se temelje na odredbama PPUG-a. Prilikom gradnje elektroenergetskih objekata u obuhvatu UPU-a treba primijeniti slijedeće uvjete:

- izgraditi trafostanicu 10(20)/0,4 kV, instalirane snage 400 kVA
- prostor za trafostanicu 10(20)/0,4 kV mora biti 8x9 m (za trafostanicu instalirane snage 400 kVA i eventualno buduće proširenje), a lokaciju odabrati tako da se osigura pristup vozilom radi gradnje, održavanja i upravljanja, a u pravilu se postavljaju u središtu konzuma, tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima
- Izgraditi KB 10(20) kV rasplet unutar granica UPU-a
- Izgraditi KB 0,6/1 kV rasplet unutar granica UPU-a
- Izgraditi javnu rasvjetu ulične mreže unutar UPU-a
- dubina kabelskih kanala iznosi 0,8m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2m
- širina kabelskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela
- na mjestima prelaska preko prometnica kabeli se provlače kroz PVC cijevi promjera Φ110, Φ160, odnosno Φ200 ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN)
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabelske trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm<sup>2</sup>

- elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, u bankini/bermi prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabeli; ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm), isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°.

### 5.3.2. Vodoopskrbna mreža

#### Članak 18.

(1) Prema Prostornom planu uređenja Općine Jelsa planiran je vodoopskrbni cjevovod južno od odvojka za prekidne komore Zavala 1 i Zavala 2 do planirane vodospreme, koja će se izvesti zapadno od područja obuhvata UPU Gromin Dolac. U planiranu vodospremu voda bi se dopremala iz vodospreme Tunel s kotom dna 200.30 m.n.m. Priključenje zone planira se cjevovodom koji se polaže uz lokalnu cestu Zavala- Gromin Dolac.

(2) Izgradnju sustava vodoopskrbe uvjetuje izgradnja prometnice u koju bi se položila trasa planiranog vodoopskrbnog cjevovoda.

(3) Trasa planiranog vodovoda unutar područja obuhvata plana položena je na udaljenosti cca 1 m od ivičnjaka (na suprotnoj strani od kolektora odvodnje otpadne vode).

(4) Do izgradnje navedenog vodoopskrbnog sustava unutar obuhvata plana moguće je izvesti vodospremu i crpnu stanicu koje bi zadovoljavale potrebe za pitkom i požarnom vodom.

(5) Objekti se štite od požara predviđenim nadzemnim hidrantima na međusobnoj udaljenosti cca 150 m. Položaj hidranata je orijentacijski prikazan.

(6) Treba osigurati Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara, propisan tlak i količinu vode.

### 5.3.3. Odvodnja voda

#### Članak 19.

##### Odvodnja otpadne vode

(1) Odvodnja otpadne sanitarne vode planira se izgradnjom vlastitog sustava za pročišćavanje otpadnih voda. Otpadne vode ovisno o stupnju zagađenosti trebaju se dovesti do razine kućanskih otpadnih voda.

(2) Otpadne vode uvode se u SBR pročišćivač za 150 ES.

(3) Planiran je gravitacijski kolektor odvodnje otpadne vode sredinom sjevernog kolnika prometnice.

##### Odvodnja oborinske vode

(4) Područje obuhvaćeno prostornim planom ne nalazi se u zoni sanitarne zaštite.

(5) Odvodnja oborinske vode sa prometnice vrši se otvorenim (raspršenim) sustavom odvodnje. Odvodnja prometnice u nasipu vrši se kontinuiranim prelijevanjem preko bankina. Oborinska voda prometnica u usjeku prikuplja se rigolima i izliva na teren na povoljnim lokacijama.

### 5.3.4. Plinoopskrba

#### Članak 20.

(1) Područje obuhvata, Općina Jelsa i otok Hvar se prema Prostornom planu Splitsko - dalmatinske županije ne planira priključiti na plinovod.

#### 5.3.5. Obnovljivi izvori energije

##### Članak 21.

(1) Za područje obuhvata UPU-a se osim sustava opskrbe električnom, omogućava uporaba dodatnih - alternativnih izvora energije (plinski spremnik, električni agregat ili drugo).

(2) Za hlađenje i grijanje (po potrebi) građevina je moguća uporaba toplinskih crpki, a priprema potrošne - sanitarne vode moguća je instaliranjem solarnih kolektora. Solarni kolektori se mogu postavljati neposredno uz tlo ili na krovništa građevina.

#### 5.3.6. Infrastrukturne građevine izvan područja obuhvata ovog UPU-a

##### Članak 22.

(1) Izvan obuhvata UPU-a je potrebno izgraditi i/ili rekonstruirati infrastrukturne zahvate koji su preduvjet za priključenje zone na komunalnu infrastrukturu, prema rješenjima ovog plana i uvjetima nadležnih tijela.

(2) Ako se za područje otoka Hvara ili Općine Jelsa predlože i u propisanom postupku usvoje drugačija tehnička rješenja (trajna ili prijelazna) za infrastrukturne sustave izvan obuhvata ovog Plana, moguće je priključenje na komunalnu infrastrukturu sadržaja ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac sukladno posebnim uvjetima tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

### 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

##### Članak 23.

(1) Na području obuhvata Plana propisana je obveza uređenja i realizacije prirodnog i parkovnog zelenila na minimalno 40% površine prostornih cjelina ugostiteljsko - turističke namjene T2.

(2) Zaštitna zelena površina u obuhvatu prostorne cjeline T2-2 određuje se kao zaštitna-vizualna barijera prema građevinskom području naselja Gromin Dolac, uređuje se održavanjem postojećeg raslinja te se određuje i ozelenjavanje sadnjom novih stablašica autohtone vrste.

(3) Preporuča se formiranje poteza zelenila između platoa s pojedinim grupacijama i sklopovima građevina što ima za cilj uspostavu cezura između grupacija građevina položenih na relativno strmom terenu čime bi se omogućilo stvaranje slike ugostiteljsko - turističkog naselja uklopljenog u pejzaž u vizurama s kontaktnih područja kao i iz udaljenih pozicija s mora.

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

##### Članak 24.

(1) Obuhvat Plana se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora i to unutar pojasa ograničenja. Sukladno Zakonu o prostornom uređenju i planovima šireg područja (PPSDŽ i PPUO Jelsa) planom se uvjeti gradnje i uređenja određuju na način da štite prirodne i ambijentalne vrijednosti, te primjenjuju uvjeti i smjernice određene za prostor.

(2) Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (Narodne novine, broj 80/19), obuhvat ovog plana se nalazi unutar područja ekološke mreže značajnog za ptice HR1000036 - Srednjodalmatinski otoci i Pelješac.

#### Članak 25.

(1) U području obuhvata UPU-a prema PPUO-u nema zaštićenih, niti evidentiranih kulturnih dobara. Zapadno od obuhvata Plana je ruralna cjelina Gromin Dolac u čijem središtu je zaštićeni objekt- kula Obradić Bevillaqua iz 17. stoljeća (u Registru kulturnih dobara upisana pod brojem Z-4945), radi čega je propisana obveza formiranja zelene cezure između zone tradicijske gradnje naselja i nove gradnje u obuhvatu Plana.

(2) Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Splitu je u prethodnom postupku, a pozivom na odredbe Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije i Prostornog plana uređenja Općine Jelsa propisalo izradu Konzervatorskog elaborata i provedbu rekognosciranja područja obuhvata ugostiteljsko - turističke zone Gromin Dolac, s ciljem izrade mjera zaštite u okviru UPU-ate zone.

(3) Arheološkim rekognosciranjem zone u Gromin Docu nisu pronađene nikakve arheološke strukture ni slojevi.

(4) Na nekoliko pozicija u obuhvatu Plana je pri rekognosciranju terena utvrđeno postojanje suhozida koji se dio tradicijskog graditeljstva; dokumentirani su u konzervatorskom elaboratu uz preporuku da se (ako je to moguće) na odgovarajući način uklope u buduću gradnju. Na kartografskom prikazu Plana broj 3. označene su pozicije sa djelomično očuvanim suhozidovima.

(5) Zahtjev nadležne konzervatorske službe da se prema kontaktnom području s tradicijskom gradnjom Gromin Dolca jugozapadno od zone UPU-a formira potez zelenila se planira u obuhvatu prostorne jedinice T2-2 i to duž jugozapadne granice prema kartografskom prikazu Plana broj 3.

(6) Temeljem članka 45 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, propisuje se obveza investitora i izvođača radova da pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova, a u slučaju pronalaska arheoloških nalazišta ili nalazišta radove odmah prekinu i o tome obavijeste nadležno tijelo – Konzervatorski odjel Ministarstva kulture u Splitu.

### 8. POSTUPANJE S OTPADOM

#### Članak 26.

(1) U prostoru obuhvaćenim Planom, u postupanju s otpadom se moraju osigurati odgovarajuće lokacije za svaku prostornu cjelinu zasebno, odakle se otpaci prikupljaju i odvoze na odlagalište komunalnog otpada kojeg koristi Općina Jelsa, odnosno u pretovarnu stanicu na otoku Hvaru (Tusto brdo, Stari Grad), te dalje u Centar za postupanje s otpadom Splitsko - dalmatinske županije (nakon njegove izgradnje).

### 9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

#### Članak 27.

(1) Na području obuhvata Plana ne planiraju se i ne dopuštaju djelatnosti koje ugrožavaju okoliš i koje imaju štetno djelovanje na zdravlje ljudi. Aktivnosti i mjere za zaštitu okoliša i

spriječavanje nepovoljnog utjecaja planiranih zahvata izgradnje i korištenju, propisuju se u daljnjem tekstu.

### **9.1. Zaštita tla**

#### Članak 28.

(1) Dijelove prostora prostornih jedinica predviđene za ozelenjavanje ili zadržavanje postojećeg fonda zelenila, urediti bez većih zahvata u konfiguraciju terena, izvedbom ili rekonstrukcijom zidova/podzida (teren očistiti, prokrčiti, urediti, ozeleniti). Izvedbu staza i odmorišta se sugerira rješavati na način da se osigura vodopropusnost.

(2) S prostora predviđenih za građenje, prije iskopa građevinske jame, humusni sloj odvojiti i deponirati, te ga je nakon gradnje moguće koristiti za modeliranje terena oko građevina.

### **9.2. Zaštita voda**

#### Članak 29.

(1) Prostor Plana ne nalazi se unutar zone zaštite izvorišta vode za piće. Zaštita podzemne vode i mora se određuje mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja, prvenstveno izgradnjom sustava odvodnje. Ugradnjom separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije za prometne površine i veća parkirališta treba osigurati propisanu razinu kvalitete vode koja se upušta u more i tlo.

(2) Zabranjuje se ili ograničava ispuštanje opasnih tvari propisanih Uredbama o opasnim tvarima u vodama.

### **9.3. Mjere zaštite kakvoće zraka**

#### Članak 30.

(1) Područje obuhvaćeno Planom pripada visokoj kategoriji kvalitete zraka. Kakvoću zraka treba zadržati na postojećoj razini radi čega kod projektiranja, izbora opreme i kontroli u eksploataciji treba primjenjivati zakonsku regulativu o graničnim vrijednostima emisije onečišćenih tvari u zrak iz stacioniranih izvora.

### **9.4. Mjere zaštite od buke**

#### Članak 31

(1) Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke, određena je razina buke na otvorenom prostoru za ugostiteljsko - turističku zonu i ista iznosi za dan 50 dB(A), a za noć 40dB(A).

(2) Mjere zaštite od buke iznad propisanih razina određuju se kroz primjenu odgovarajućih projektantskih rješenja, i režimom korištenja pojedinih sadržaja u zoni čijim radom bi mogla biti prekoračena dopuštena razina buke.

### **9.5. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti**

#### Članak 32.

#### **9.5.1. Mjere zaštite od požara:**

(1) Na temelju procjene ugroženosti plana zaštite od požara i posebnih uvjeta gradnje iz područja zaštite od požara izdanih od Ministarstva unutarnjih poslova, sukladno Zakonu o zaštiti od požara (NN 92/10), određuju se mjere zaštite od požara:

- unutar prostornih jedinica treba osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima;
- udaljenosti građevina odrediti prema požarnom opterećenju, požarnim karakteristikama odabranih materijala, veličini otvora na vanjskim zidovima;
- unutar kompleksa planirati i izgraditi sustav protupožarnih hidranata na udaljenostima i s profilom vodovodnog priključka prema posebnom propisu;
- primijeniti u projektiranju građevina i pripadajućeg zemljišta sve posebne uvjete određene od strane MUP-a:

a) U slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbi članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br. 108/95, 56/10).

b) Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku s posebnom pozornošću na:

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94- ispravak, 142/03)
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13 i 87/15)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 08/06);

c) Sustav prikupljanja i pročišćavanja otpadnih voda projektirati prema NF>PA 820, 2016

#### Članak 33.

##### 9.6.2. Mjere zaštite od potresa:

(1) Protupotresno projektiranje kao i građenje građevina u obuhvatu UPU-a treba provoditi sukladno zakonskim propisima o građenju, kao i odredbama PPUO-a. Prilikom projektiranja u obzir se moraju uzeti pravila propisana Eurokodom za područje Općine Jelsa (Splitsko-dalmatinsku županiju) koja se nalazi u zoni inteziteta potresa VIII °MSK ljestvice. Pri projektiranju valja poštivati postojeće tehničke propise (Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90) i Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora NN 29/83, 36/85 i 42/86). Projektiranje, građenje i rekonstrukcija važnih građevina mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres. Potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove i potrebno je omogućiti nesmetan pristup svih vrsta pomoći u skladu s važećim propisima o zaštiti od požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti. Projektiranje potresne otpornosti konstrukcija izrađivati u skladu s HRN EN 1998-1:2011/NA:2011, Eurokod 8, čija će primjena osigurati gradnju primjereno seizmički otpornih građevina.

(2) Udaljenost između građevina se određuje tako da iznosi  $H1/2 + H2/2 + 5$  metara, a može biti manja ako se tehničkom dokumentacijom dokaže da u slučaju ratnih razaranja rušenje i građevine neće ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima. Planom određena minimalna udaljenost građevina od prometnica, te maksimalna visina građevina je tolika, da se kolnici prometnica prema propisu nalaze izvan zone rušenja.

#### Članak 34.

##### 9.6.3. Mjere zaštite i spašavanja:

(1) U cilju umanjivanja posljedica i učinaka prirodnih i tehničko-tehnoloških katastrofa, velikih nesreća, te u cilju povećanja stupnja sigurnosti stanovnika, materijalnih dobara i okoliša, obvezno je primjenjivati:

- Zakon o sustavu civilne zaštite ("Narodne novine" br. 82/15, 118/18, 31/20 i 20/21)
- 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)
- Pravilnik o nositeljima, sadržaju i postupcima izrade planskih dokumenata u civilnoj zaštiti te načinu informiranja javnosti u postupku njihovog donošenja ("Narodne novine" br. 49/17)
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva ("Narodne novine" br. 69/16)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima sustava javnog uzbunjivanja stanovništva ("Narodne novine" br. 69/16)
- Uredbu o sprječavanju velikih nesreća koje uključuju opasne tvari ("Narodne novine" br. 44/14, 31/17 i 45/17)
- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/17, 39/19 i 98/19) i Zakon o gradnji ("Narodne novine" br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o zaštiti okoliša ("Narodne novine" br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18)
- Procjena rizika od velikih nesreća za Općinu Jelsa.

(2) Mjere sklanjanja stanovništva provoditi sukladno važećim propisima u području civilne zaštite, odnosno planovima djelovanja civilne zaštite. Sklanjanje stanovništva osigurati u zaklonima u sklopu građevina prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih dijelova građevina za funkciju sklanjanja.

(3) Sukladno članku 39. Zakona o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“ br. 82/15, 118/18, 31/20 i 20/21): „vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja ili istodobno boravi više od 250 ljudi te ..., trgovački centri, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, dužni su uspostaviti i održavati odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te preko istog osigurati provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti“.

## 10. MJERE PROVEDBE PLANA

### Članak 35.

(1) Prva faza provedbe ovog plana je ishođenje lokacijskih/građevinskih dozvola za prometne površine, objekte i uređaje komunalne infrastrukture, na temelju idejnih projekata i drugih potrebnih stručnih podloga. Ishođenje akata za gradnju prometnih i komunalnih zahvata se temelje na rješenjima i uvjetima ovog Plana i posebnih propisa., a za zahvate izvan obuhvata ovog Plana (kolni priključak zone na cestu Zavala- Gromin Dolac i uređaj za pročišćavanje otpadnih voda) na temelju uvjeta i smjernica Prostornog plana uređenja Općine Jelsa i posebnih propisa.

(2) Za prometne površine, objekte i uređaje komunalne infrastrukture u obuhvatu Plana moguće je određivanje obuhvata zahvata kojim će se uključiti i dio površine tueističke namjene kao pojas privremene služnosti za izvedbu pokosa/nasipa/potpornog zida ceste s pripadajućim komunalnim instalacijama. ili građevinskih čestica. Omogućava se etapna/fazna provedba Plana na način da se izrađuju projekti i ishode lokacijske dozvole za pojedine dijelove prometne mreže, kojima se osigurava kolni pristup i mogućnost priključenja pojedinih prostornih jedinica na prometnu i komunalnu infrastrukturu. Omogućava se snabdijevanje građevina vodom iz vlastitih cisterni,/vodopremnika, sukladno posebnom propisu i uz uvjete/suglasnost nadležne komunalne organizacije, kao prijelazno rješenje do izvedbe

sustava javne vodoopskrbne mreže. Izvedba takvih zahvata je moguća unutar gradivog dijela pojedine prostorne jedinice određenog Planom.

(3) Sukladno Zakonu o prostornom uređenju, prometne površine u obuhvatu ovog plana mogu se u postupku izdavanja akta kojim se odobrava gradnja tretirati kao: površine javne namjene, površine u vlasništvu vlasnika te građevne čestice ili kao površine na kojima je osnovano pravo služnosti prolaza i provoza u svrhu pristupa i provedbe komunalnih instalacija do pojedinih prostornih jedinica.

(4) Za dvije ili više prostornih jedinica se može ishoditi jedinstvena lokacijska i/ili građevinska dozvola, tj iste se mogu objedinjavati, pri čemu je maksimalni broj kreveta određen kao zbroj pojedinačnih, max kig=0,3, max kis=0,8, min zelenila 40%; mogući gradivi dio postaje i površina na kontaktu prostornih jedinica koje se objedinjuju. Lokacijskom dozvolom se temeljem idejnog projekta mogu odrediti faze. Za pojedine faze se ishode građevinske dozvole, pri čemu realizacija dijela smještajnih kapaciteta mora biti istodobna s realizacijom pripadajućih pratećih sadržaja.

(5) Za eventualna odstupanja međa iz službene katastarske podloge i stanja u prostoru-topografskog stanja, izvršit će se po potrebi usklađenje/ispravke kod izrade geodetskih projekata za pojedine prostorne cjeline ili zahvate, te po potrebi odgovarajuća prilagodba numeričkih vrijednosti iskazanih ovim planom, što se neće smatrati izmjenom plana.

### III PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 36.

(1) Elaborat Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac je sačinjen u četiri (4) izvornika, ovjerena pečatom Općinskog vijeća Općine Jelsa i potpisom predsjednika Općinskog vijeća.

(2) Plan je izrađen i na CD-rom mediju, u pdf, doc i dwg formatu.

(3) Uvid u izvornik elaborata Plana moguće je obaviti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Jelsa.

#### Članak 37.

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA



OPĆINA JELSA  
*Općinsko vijeće*

KLASA: 350-03/20-01/5

URBROJ: 2128/02-21-52

Jelsa, 28. 07. 2021

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Jure Gurdulić, dipl.oec.

