



geoprojekt

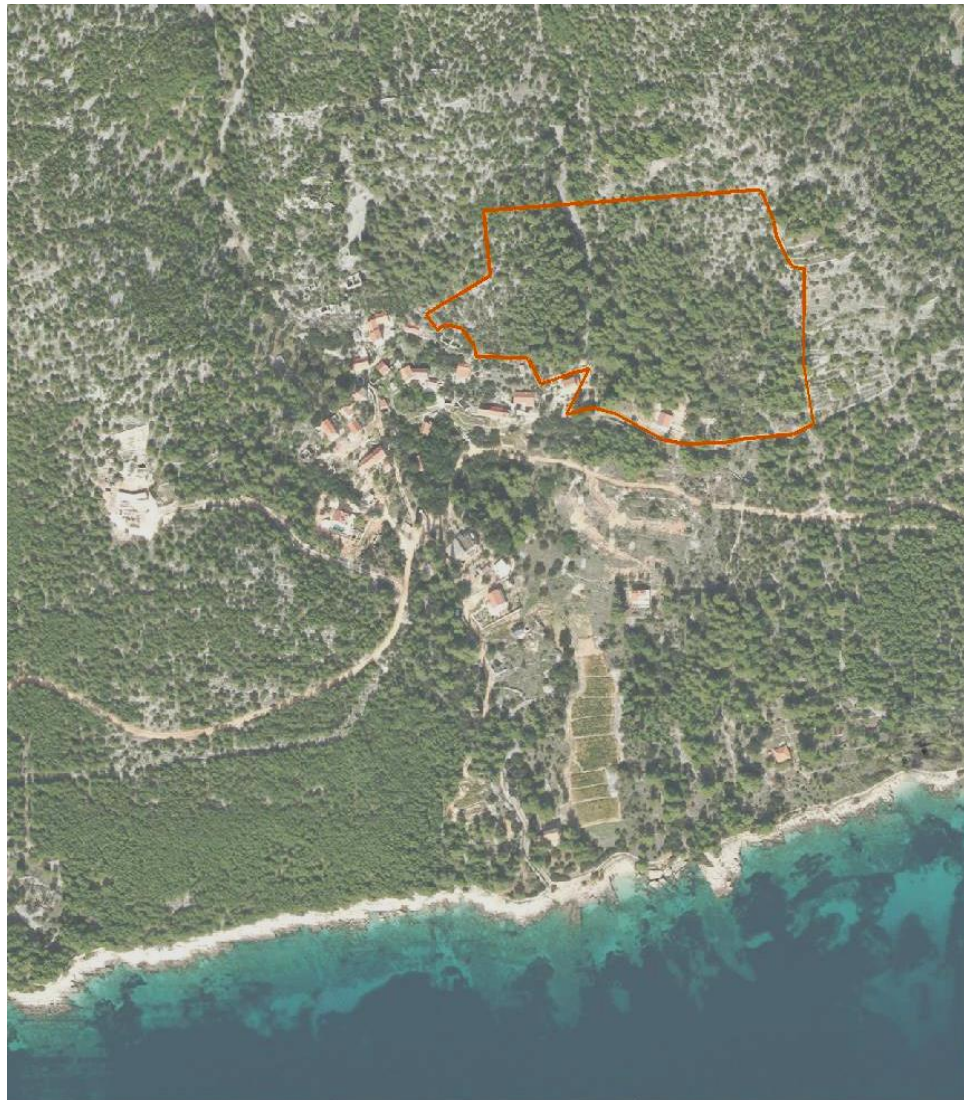
Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukoišanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277-110
FAX: 021 277-144
OIB: 25623466485
E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
Web: www.geoprojekt.hr
BIC: HPBZHR2X
IBAN 1: HR7425030071148000183
IBAN 2: HR5323900011100329960

Investitor: OPĆINA JELSA, Riva bb, 21465 Jelsa, OIB: 94187441810

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE GROMIN DOLAC

PRIJEDLOG





**Naziv plana:
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
UGOSTITELJSKO TURISTIČKE
ZONE GROMIN DOLAC**

**OPĆINA JELSA
Riva bb
21465 Jelsa
OIB: 94187441810**

PROSTOR ZA OVJERU

Faza izrade:	Prijedlog
Vrsta projekta:	Dokument prostornog uređenja
Evidencijski broj projekta	1301-U4-13-02
Izrađivač plana (pravna osoba):	Geoprojekt d.d.
Odgovorna osoba u pravnoj osobi:	Mirko Smiljanić, mag. oec., univ. spec. oec.
Odgovorna voditeljica plana:	Ivana Bojić, dipl. ing. arh.
Stručni tim:	Ivana Bojić, dipl. ing. arh. Emanuela Tomelić, mag. ing. arch. Sofija Runje, dipl. ing. el. Marina Bakica, mag.ing.el. Gorana Stamenković, dipl. ing. građ. Amina Tramontana, dipl. ing. građ.
Datum:	ožujak 2021.

Predsjednik Uprave

Mirko Smiljanić, mag. oec., univ. spec. oec.



geoprojekt

Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukošanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277 110
Fax: 021 277 144
OIB: 25623466485
E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
Web: www.geoprojekt.hr
BIC: HPBZHR2X
IBAN 1:HR7425030071148000183
IBAN 2:HR5323900011100329960

Županija splitsko - dalmatinska		Općina Jelsa	
Naziv prostornog plana:		UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE GROMIN DOLAC	
Faza:		Prijedlog	
Odluka o izradi plana: „Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj 14/20		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: „Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj __/__	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Pročelnik Jedinstvenog upravnog odjela Općine Jelsa Ivica Keršić dipl.oec.	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)			
Klasa: Ur.broj:		Datum:	
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag. oec., univ.spec.oec.	
Odgovorna voditeljica plana: Ivana Bojić, dipl.ing.arh.			
Stručni tim u izradi plana:			
1. Ivana Bojić, dipl.ing.arh. 2. Emanuela Tomelić, mag.ing.arch. et urb. 3. Sofija Runje, dipl.ing.el.		4. Marina Bakica, mag.ing.el. 5. Gorana Stamenković, dipl. ing. građ. 6. Amina Tramontana, dipl.ing.građ.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: Ivan Grgičević	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	



Sadržaj:

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

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 graditeljstva i prostornog uređenja
- Odluka o donošenju UPU-a (Službeni glasnik Općine Jelsa broj __/__)



1. OPĆI DIO



<p>REPUBLIKA HRVATSKA JAVNI BILJEŽNIK Suško Aste Split, Domovinskog rata 3</p> <p>IZVADAK II SUDSKOG REGISTRA</p> <p>SUBJEKT UPISA</p> <p>MBS: 64000817</p> <p>OIB: 2562346485</p> <p>TVRTKA: 1 GEOPROJEKT, dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor</p> <p>1 GEOPROJEKT, d.d.</p> <p>SJEDIŠTE/ADRESA: 1 Split (grad Split) Sukošanska 43</p> <p>PRAVNI OSIBLIK: 1 dioničko društvo</p> <p>PREMET POSLOVANJA:</p> <p>1 70.20 - iznajmljivanje višestrukih nekretnina 9 - hidrografski ispitajna mreža 9 - nasrta građevina i imanje objekata u priobalju, moru, moremum duu i podmorju 9 - stručni poslovi prostornog uređenja 9 - projektiranje, gradnje, uporaba i sklanjanje građevina 9 - nadzor rad građevina 11 - ispitivanje električnih, promotorskih instalacija, usmijavanja i zaštite od statičkog elektriciteta 11 - ispitivanje ventilacijskih i klimatizacijskih uređaja, instalacija za centralno grijanje i klimatizacijskih instalacija, rasvjetnih i ostalih jama i nastolova 11 - promjebne energetskih pregleda i energetsko certificiranje zgrada 11 - tehničko savjetovanje i savjetodavne usluge na području inženjerske, javne i vanjske elektroinženjerske zaštite od požara, zaštite okoliša i organiziranje seminara i tečajeva za rad na tim područjima 12 - stručni poslovi zaštite okoliša 14 - imanje iz drava 16 - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe zemljopisnih i geodetskih radova 16 - zemljopisni geodetski radovi 16 - održavanje i izradu osnovne karte 16 - izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarta 16 - izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata 16 - izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata 16 - izrada elaborata katastarske izmjere 16 - izrada elaborata tehničke rekonstrukcije 16 - izrada elaborata provođenja katastarskog plana u</p> <p>Stranica: 1 od 5 Podaci od: 2017-07-24 10:16:13 Podaci od: 2017-07-24 02:16:32</p>	<p>REPUBLIKA HRVATSKA JAVNI BILJEŽNIK Suško Aste Split, Domovinskog rata 3</p> <p>IZVADAK II SUDSKOG REGISTRA</p> <p>SUBJEKT UPISA</p> <p>PREMET POSLOVANJA:</p> <p>16 - digitalni oblik 16 - izrada elaborata provođenja digitalnog katastarskog plana u radnoj jedinici 16 - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana 16 - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastarske namjene 16 - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastarske namjene 16 - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata za potrebe pojedinačnog provođenja katastarskih radova 16 - izrada elaborata katastarske vodovod i stručne geodetske poslove za potrebe provođenja geodetskih radova u tehničko vođenje katastarske vodovod 16 - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja 16 - izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije 16 - izrada geodetskih projekata 16 - iskoljenje građevina i izrada elaborata iskoljenja građevina 16 - izrada geodetskog situacijskog nacrtu izrađenog građevine 16 - geodetske pražnje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog pražnja 16 - pražnja stanja građevine u djeljnom održavanju i izrada elaborata geodetskog pražnja 16 - geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru uzbane Komercijal 16 - izrada elaborata kaseacije poljoprivrednog zemljišta i geodetske poslove koji se obavljaju u okviru kaseacije poljoprivrednog zemljišta 16 - izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i bitnaa godišnja 16 - stručni nadzor rad: izradom elaborata katastarske vodovod i stručne geodetske poslove za potrebe provođenja geodetskih radova u tehničko vođenje katastarske vodovod, izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumanta i akata prostornog uređenja, izradom posebnih geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije, izradom geodetskog projekta, iskoljenjem građevina i izradom geodetskog situacijskog nacrtu izrađenog građevine 16 - izrada elaborata geodetskog pražnja, pražnja stanja građevine u djeljnom održavanju i izrada elaborata geodetskog pražnja, izradom posebnih geodetskih podloga za zaštićena i bitnaa godišnja 16 - računalne i srodne djelatnosti 16 - posredovanje, ispravne računalnih programa (softver), pružanje servisa o računalnoj i programskoj opremi, usluge odnosa podataka, izrade i upravljanje besama podataka</p> <p>Stranica: 2 od 5 Podaci od: 2017-07-24 10:16:13 Podaci od: 2017-07-24 02:16:32</p>	<p>REPUBLIKA HRVATSKA JAVNI BILJEŽNIK Suško Aste Split, Domovinskog rata 3</p> <p>IZVADAK II SUDSKOG REGISTRA</p> <p>SUBJEKT UPISA</p> <p>PREMET POSLOVANJA:</p> <p>16 - izrada i održavanje internet stranica, web aplikacija, mrežnih aplikacija i sl. 16 - izdavačke djelatnosti na web stranicama 16 - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem 16 - poslovi upravljanja i održavanja nekretnina 16 - posredovanje u prometu nekretnostima 16 - poslovanje nekretnostima 16 - djelatnost prostornog uređenja i gradnje 16 - djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građevina 16 - djelatnost upravljanja projektom gradnje 16 - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize 16 - iznajmljivanje motornih vozila 16 - iznajmljivanje strojeva i opreme za i bez rukovatelja</p> <p>JEDINI DIONIČAR:</p> <p>13 AQUITAD, društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor, d.o.o., pot MBS: 060205780, upisan kod: Trgovački sud u Splitu, OIB: 463028603 13 - Jedinici dioničar</p> <p>NADŠTINI OSOBE:</p> <p>2 Stjepan Hečtrović, OIB: 4334493037 Split, Dvapa 39 2 - predsjednik nadzornog odbora 5 Nataša Hečtrović, OIB: 9458419000 Split, Dvapa 39 5 - član nadzornog odbora 16 Dusan Hečtrović, OIB: 4270481319 Split, Preradovićevo Betslište 13 16 - zamjenik predsjednika nadzornog odbora</p> <p>OSOBE OVLAŠTENE ZA RASPISIVANJE:</p> <p>8 Marin Skopljak, OIB: 3728461456 Dugi Otok, Glavica 10 15 - predsjednik uprave 15 - sastupa društvo pojedinačno i samostalno od 1. kolovoza 2016.g. 15 Vedrana Garma, OIB: 4893893054 Split, Dioničarova 12 15 - zamjenik predsjednika uprave 15 - sastupa društvo pojedinačno i samostalno od 1. kolovoza 2016.g. 15 Mirko Šmiljanec, OIB: 2452788899 Split, Kneza IJ. Posavskog 12 15 - član uprave 15 - sastupa društvo skupo s još jednim članom uprave od 1.</p> <p>Stranica: 3 od 5 Podaci od: 2017-07-24 10:16:13 Podaci od: 2017-07-24 02:16:32</p>																																																																														
<p>REPUBLIKA HRVATSKA JAVNI BILJEŽNIK Suško Aste Split, Domovinskog rata 3</p> <p>IZVADAK II SUDSKOG REGISTRA</p> <p>SUBJEKT UPISA</p> <p>OSOBE OVLAŠTENE ZA RASPISIVANJE: kolovoza 2016.g.</p> <p>TEHNIKI KAPITALI:</p> <p>3 6.457.300,00 kuna</p> <p>FRANŠI KONOSI:</p> <p>Ostavački akt: 11 Odlukom skupštine Društva od 28. siječnja 2014. godine, izmijenjena su odredbe Statuta od 5. ožujka 2014. godine, u čl. 5. odredbe o djelatnostima i predmetu poslovanja. 11 Popuni tekst Statuta od 28. siječnja 2014. godine, dostavljen je u Zbirku Isprava suda.</p> <p>Status:</p> <p>7 Odlukom Skupštine društva od 25. siječnja 2008. godine, izmijenjen je Statut od 25. svibnja 2005. godine, u čl. 5. odredbe o djelatnostima, Financijski uslov Statuta od 25. siječnja 2008. godine, pohranjen je u Zbirku Isprava. 9 Odlukom Glavne skupštine od 5. ožujka 2012. godine, izmijenjen je Statut od 25. siječnja 2008. godine, u čl. 3. odredbe o djelatnostima i predmetu poslovanja, u čl. 29., 29., 30., 31. i 32. odredbe o upravi društva, u čl. 45. odredbe o načinu i obliku obavljanja poslovanja društva. 12 Odlukom Skupštine društva od 03. studenog 2014. godine, izmijenjena su odredbe Statuta od 28. siječnja 2014. godine i to čl. 5. odredbe o djelatnostima i predmetu poslovanja. 14 Odlukom Skupštine od 14. studenog 2015.g. izmijenjen je Statut od 5. studenog 2014.g., u čl. 5. odredbe o predmetu poslovanja. 16 Odlukom Glavne skupštine od 11. svibnja 2017. godine, izmijenjen je Statut od 14. studenog 2015. godine, u odredbi o predmetu poslovanja.</p> <p>Priloga temeljnog kapitala:</p> <p>3 Odlukom izmjenom Glavne skupštine Društva od 07. travnja 2004. godine smanjen je temeljni kapital sa iznosa od 1.730.000,00 DEM na 23.000 DEM na iznos od 1.707.000 DEM, nakon čega je provedena promjena i u obilježje temeljnog kapitala tako da temeljni kapital sada 4.637.300,00 kuna, podijeljen na 3.814 redovnih dionica na imv. većim A, nominalnog iznosa 1.200,00 kuna.</p> <p>Priloga dionica manjinskih dioničara</p> <p>3 Glavna skupština Društva donijela je 19. prosinca 2014. godine Odluku o prihvatu dionica manjinskih dioničara na glavnom dioničaru AQUITAD d.o.o., Split, Sukošanska 43, MBS: 060205780, OIB: 463028603, u pisanoj obilježju prihvata u potpunosti otpremeno.</p> <p>FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:</p> <p>Predano God. sa razdoblje Vrsta izvještaja su 29.04.17 2016 01.01.16 - 31.12.16 GFI-900 izvještaj</p> <p>Stranica: 4 od 5 Podaci od: 2017-07-24 10:16:13 Podaci od: 2017-07-24 02:16:32</p>	<p>REPUBLIKA HRVATSKA JAVNI BILJEŽNIK Suško Aste Split, Domovinskog rata 3</p> <p>IZVADAK II SUDSKOG REGISTRA</p> <p>SUBJEKT UPISA</p> <p>Upise u glavnu knjigu proveli su:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>BBU Tr</th> <th>Šumac</th> <th>Naziv suda</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>3001 Tr-9573825-2</td><td>31.05.1998</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3002 Tr-946463-2</td><td>06.12.1996</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3003 Tr-642106-3</td><td>01.08.2004</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3004 Tr-047202-8</td><td>26.01.2005</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3005 Tr-0574334-4</td><td>18.08.2005</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3006 Tr-031433-4</td><td>01.08.2005</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3007 Tr-08293-5</td><td>15.02.2008</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3008 Tr-112804-5</td><td>15.09.2011</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3009 Tr-121380-8</td><td>15.04.2012</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3010 Tr-122710-4</td><td>26.07.2012</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3011 Tr-147454-2</td><td>31.01.2014</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3012 Tr-174864-2</td><td>21.11.2014</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3013 Tr-146401-4</td><td>30.01.2015</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3014 Tr-187700-3</td><td>02.12.2015</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3015 Tr-07902-2</td><td>03.08.2016</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>3016 Tr-174864-2</td><td>30.05.2017</td><td>Trgovački sud u Splitu</td></tr> <tr><td>eu /</td><td>14.06.2009</td><td>elektronički upis</td></tr> <tr><td>eu /</td><td>24.06.2010</td><td>elektronički upis</td></tr> <tr><td>eu /</td><td>29.03.2011</td><td>elektronički upis</td></tr> <tr><td>eu /</td><td>28.03.2012</td><td>elektronički upis</td></tr> <tr><td>eu /</td><td>16.08.2012</td><td>elektronički upis</td></tr> <tr><td>eu /</td><td>24.06.2014</td><td>elektronički upis</td></tr> <tr><td>eu /</td><td>08.06.2015</td><td>elektronički upis</td></tr> <tr><td>eu /</td><td>01.07.2016</td><td>elektronički upis</td></tr> <tr><td>eu /</td><td>28.04.2017</td><td>elektronički upis</td></tr> </tbody> </table> <p>Prijava: JAVNI BILJEŽNIK Suško Aste Nagrada: Split, Domovinskog rata 3</p> <p>Stranica: 5 od 5 Podaci od: 2017-07-24 10:16:13 Podaci od: 2017-07-24 02:16:32</p>	BBU Tr	Šumac	Naziv suda	3001 Tr-9573825-2	31.05.1998	Trgovački sud u Splitu	3002 Tr-946463-2	06.12.1996	Trgovački sud u Splitu	3003 Tr-642106-3	01.08.2004	Trgovački sud u Splitu	3004 Tr-047202-8	26.01.2005	Trgovački sud u Splitu	3005 Tr-0574334-4	18.08.2005	Trgovački sud u Splitu	3006 Tr-031433-4	01.08.2005	Trgovački sud u Splitu	3007 Tr-08293-5	15.02.2008	Trgovački sud u Splitu	3008 Tr-112804-5	15.09.2011	Trgovački sud u Splitu	3009 Tr-121380-8	15.04.2012	Trgovački sud u Splitu	3010 Tr-122710-4	26.07.2012	Trgovački sud u Splitu	3011 Tr-147454-2	31.01.2014	Trgovački sud u Splitu	3012 Tr-174864-2	21.11.2014	Trgovački sud u Splitu	3013 Tr-146401-4	30.01.2015	Trgovački sud u Splitu	3014 Tr-187700-3	02.12.2015	Trgovački sud u Splitu	3015 Tr-07902-2	03.08.2016	Trgovački sud u Splitu	3016 Tr-174864-2	30.05.2017	Trgovački sud u Splitu	eu /	14.06.2009	elektronički upis	eu /	24.06.2010	elektronički upis	eu /	29.03.2011	elektronički upis	eu /	28.03.2012	elektronički upis	eu /	16.08.2012	elektronički upis	eu /	24.06.2014	elektronički upis	eu /	08.06.2015	elektronički upis	eu /	01.07.2016	elektronički upis	eu /	28.04.2017	elektronički upis	<p>Na javni bilježnik, Ana Suško, SPLIT, Domovinskog rata 3 temeljem čl. 3 ZOR (N.N. br. 192/15, 5796/15, 5799/15, 5403) po suda u Sudu regije Republike Hrvatske kojeg sam uvažavajući dana izvršio elektroničkim putem izdajem Izvadak iz Sudijskog registra za trgovačko društvo GEOPROJEKT d.d. sa sjedištem u Splitu, Sukošanska 43, OIB: 2562346485.</p> <p>Izvadak se sastoji od 3 (pet) listova.</p> <p>Autentičnost pristojak za ovjeru po tar. br. 11. ZIB u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i postignuta na primjerku koji ostaje za arhiv. Odobreno od plaćanja jamčiteljstva pristojak po tar. br. ZJP. Autentičnost naplata potvrđivati u iznosu od 25,00 kn - PDV 2% (6,25 kn), o iznosu 0,00 kn - PDV 23% (0,00 kn).</p> <p>Broj: 01-5596/17 U Splitu, 24.07.2017.</p> <p>Javni bilježnik Ana Suško</p>
BBU Tr	Šumac	Naziv suda																																																																														
3001 Tr-9573825-2	31.05.1998	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3002 Tr-946463-2	06.12.1996	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3003 Tr-642106-3	01.08.2004	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3004 Tr-047202-8	26.01.2005	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3005 Tr-0574334-4	18.08.2005	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3006 Tr-031433-4	01.08.2005	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3007 Tr-08293-5	15.02.2008	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3008 Tr-112804-5	15.09.2011	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3009 Tr-121380-8	15.04.2012	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3010 Tr-122710-4	26.07.2012	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3011 Tr-147454-2	31.01.2014	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3012 Tr-174864-2	21.11.2014	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3013 Tr-146401-4	30.01.2015	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3014 Tr-187700-3	02.12.2015	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3015 Tr-07902-2	03.08.2016	Trgovački sud u Splitu																																																																														
3016 Tr-174864-2	30.05.2017	Trgovački sud u Splitu																																																																														
eu /	14.06.2009	elektronički upis																																																																														
eu /	24.06.2010	elektronički upis																																																																														
eu /	29.03.2011	elektronički upis																																																																														
eu /	28.03.2012	elektronički upis																																																																														
eu /	16.08.2012	elektronički upis																																																																														
eu /	24.06.2014	elektronički upis																																																																														
eu /	08.06.2015	elektronički upis																																																																														
eu /	01.07.2016	elektronički upis																																																																														
eu /	28.04.2017	elektronički upis																																																																														

2
Klasa: UP/I-350-02/17-07/24

2. dokaze da ima zaposlene ovlaštene arhitekture urbaniste :
- i Ivana Bojić, dipl.ing.arch., ovlaštena arhitekta urbanistica, br.ovl. A-U 500
Gorana Barbarić, mag.ing.arch., ovlaštena arhitekta urbanistica, br.ovl. A-U 534
- Za svaku od navedenih ovlaštenih arhitekata urbanistica priloženo je :
- a) rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista i
b) izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana.
- Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti.
- Slijedom izloženog, a sukladno odredbi članka 96. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09.), rješenje je kao u točki I. izreke ovog rješenja.
- Sukladno odredbi članka 10. stavak 2. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, rješenje je kao u točki II. izreke ovoga rješenja.
- Sukladno odredbi članka 10. stavak 1. istog Zakona, rješenje je kao u točki III. izreke ovog rješenja.
- Upravna pristojba u iznosu od 35,00 kn po Tar.br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj 8/17) uplaćena je na račun državnog proračuna.

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.



Dostaviti:

1. GEOPROJEKT d.d., 21 000 Split, Sukošanska 43, r/p Marin Skopljak, predsjednik uprave
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA
10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel.: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

**Uprava za prostorno uređenje,
pravne poslove i
programne Europske unije**

Klasa: UP/I-350-02/17-07/24
Urbroj: 531-05-17-2
Zagreb, 28. lipnja 2017.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, povodom zahtjeva tvrtke GEOPROJEKT d.d. iz Splita, Sukošanska 43., zastupanog po predsjedniku uprave Marinu Skopljaku, dipl.ing.grad., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju članka 9. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, br. 78/15.), donosi

RJEŠENJE

- I. **GEOPROJEKT d.d. iz Splita, Sukošanska 43, daje se suglasnost za obavljanje stručnih poslova izrade nacrtu prijedloga svih prostornih planova i nacrtu izvješća o stanju u prostoru svih razina** te obavljanje poslova u vezi s pripremom i donošenjem svih prostornih planova i izvješća o stanju u prostoru svih razina iz članka 2. stavka 1. točke 1. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 136/15.).
- II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovog rješenja dužna je jednom godišnje u mjesecu u kojem je izdana suglasnost dostaviti Ministarstvu dokumentaciju kojom se dokazuje da nisu prestali postojati uvjeti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja
- III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja ukinuti će se rješenjem ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za izdavanje suglasnosti, uvjete koji moraju biti ispunjeni prilikom izrade prostornih planova ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili protivno propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja.

Obrazloženje

GEOPROJEKT d.d. iz Splita, Sukošanska 43, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za izdavanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio sve dokaze propisane odredbom članka 4. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja:

1. fotokopiju rješenja o upisu u sudski registar kao dokaz da je GEOPROJEKT d.d. iz Splita, registriran za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja te

- upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlaštenu arhitekt temeljem rješenja Klasa: UP/I-350-07/06-01/3167, Urbroj: 314-01-06-1, od 16.05.2006. godine,
- da je položila stručni ispit dana 09.11.1977. godine,
- da je završila odgovarajući studij i stekla akademski naziv diplomirani inženjer arhitekture,
- da je stekla odgovarajuće stručno iskustvo,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da je uplatila upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

IVANA BOJIĆ, dipl.ing.arh., je prema odredbama Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu bila upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlaštenu arhitekt i po toj osnovi obavljala poslove ovlaštenog arhitekta.

Prema odredbi čl. 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju imenovana je temeljem stečenih prava upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u čl. 27. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i članku 6. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata.

IVANA BOJIĆ, dipl.ing.arh., upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata od dana 25.04.2016. godine siječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlaštena arhitekta urbanista, pravo na pečat i iskaznicu, te sva prava i obveze sukladno Zakonu o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statutu Hrvatske komore arhitekata.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredbi Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i Statuta Hrvatske komore arhitekata i gradnje riješiti kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja.

Upravna pristojba po tarifnom broju 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) naplaćena je i poništena na podnesku.

Dostaviti:

1. IVANA BOJIĆ, SPLIT, VIŠKA 7
2. U Zbirku isprava Komore



2



REPUBLIKA HRVATSKA HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-034-02/16-02/489
Urbroj: 505-04-16-2
Zagreb, 25. travnja 2016.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu IVANE BOJIĆ, dipl.ing.arh., OIB: 65194298741, iz SPLITA, VIŠKA 7 u predmetu upisa u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista na temelju članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15), i članka 37. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 140/15), po zahtjevu stranke donosi

RJEŠENJE

1. U Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista upisuje se IVANA BOJIĆ, dipl.ing.arh., iz SPLITA, VIŠKA 7, pod rednim brojem 500, s danom upisa 25.04.2016. godine.
2. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, IVANA BOJIĆ, dipl.ing.arh., siječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlaštena arhitekta urbanista i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštenu arhitekta urbanistice.
3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, IVANA BOJIĆ, dipl.ing.arh., Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštenu arhitekta urbanistice.
4. Upisnina u iznosu od 1.000,00 kn uplaćena je na račun Hrvatske komore arhitekata.

Obrazloženje

IVANA BOJIĆ, dipl.ing.arh., iz SPLITA, VIŠKA 7 podnijela je ovom javnopravnom tijelu zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata dana 25.04.2016. godine.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovane sukladno članku 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i čl. 4. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata te je utvrđeno da je IVANA BOJIĆ:

1



geoprojekt

Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukošanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277-110
FAX: 021 277-144
OIB: 25623466485
E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
Web: www.geoprojekt.hr
BIC: HPBZHR2X
IBAN 1: HR7425030071148000183
IBAN 2: HR5323900011100329960

Split, 27.03.2019.
Broj: 1301-U4-13-02-Z-1

Na temelju članka 82. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17 i 114/18) i
Ugovora br.: 1301-U4-13-02 od 09.04.2018. donosim slijedeće

IMENOVANJE

Ivana Bojić, dipl.ing.arh. imenuje se odgovornom voditeljicom za:

UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE GROMIN DOLAC

Obrazloženje:Z-7

Ivana Bojić, dipl.ing.arh., rješenjem Hrvatske komore arhitekata (klasa: UP/1-034-02/16-02/489, urbroj: 505-04-16-2, od 25. travnja 2016. godine, u Zagrebu) upisana je pod rednim brojem 500 u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista čime je stekla pravo uporabe strukovnog naziva „ovlaštena arhitektica - urbanistica“, te prema članku 7. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (NN 78/15) imenovana ispunjava zakonom utvrđene uvjete za obavljanje poslova po ovom Imenovanju.

Predsjednik Uprave:
Mirko Smiljanić, mag.oec., univ.spec.oec.

Dostaviti:

1. Naručitelju
2. Imenovanoj
3. Arhiva





2.1. TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVOĐENJE

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE GROMIN DOLAC

TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

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



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 POJEDINI 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 osigurati 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, T2-1, T2-3 i T2-4,
- prometna površina s pripadajućim komunalnim vodovima i instalacijama s koje se osigurava kolni i pješaćki pristup do svake prostorne jedinice.

(4) Iskaz površina daje se u Tablici 1

Tablica 1

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

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) „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) 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 predočenim 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 međudnos 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 za nadzemni dio građevine/a 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 krovništa se mogu projektirati kao četverostrešna ili dvostrešna s nagibom do 22° i sljemenom koje je u pravilu paralelno sa slojnicama. 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 mikorelief 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.

- (8) 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
UKUPNO	24136	150

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 T2-1 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 naselje 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 dana 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, ishodenje 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 ishodenje 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 Φ 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 – energetski kabel do 1kV 0,3 m
DTK – energetski 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 kabela 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 ishoda jaakata 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 prihvata novih potrošača turističkih zona i gospodarske zone te za prihvat 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:

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

(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(1x185mm²).

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 mm². 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 mm², a za rasplet iz ormara do stupova javne rasvjete koristiti će se kabeli 1 kV tip NA2XY 4x25 mm².

(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 kablinskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela
- na mjestima prelaska preko prometnica kabele se provlače kroz PVC cijevi promjera $\Phi 110$, $\Phi 160$, odnosno $\Phi 200$ ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN)
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kablinske trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm²
- elektroenergetski kabele polažu se, gdje god je to moguće, u bankini/bermi prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabele; 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 vodoospreme, koja će se izvesti zapadno od područja obuhvata UPU Gromin Dolac. U planiranu vodoospremu voda bi se dopremala iz vodoospreme 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 vodoospremu 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 29.

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

9.1. Zaštita tla

Članak 30.

(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 31.

(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 32.

(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 33

(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 34.

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 35.

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 36.

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 i 31/20)
- 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 ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i 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 i 118/18): „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 37.

(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 turističke 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 ishodi 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, $\max k_{ig}=0,3$, $\max k_{is}=0,8$, 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 ishodi 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.



2.2. OBRAZLOŽENJE

OBRAZLOŽENJE

uz Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac

1. POLAZIŠTA

Obveza izrade i donošenja ovog plana temelji se na:

- članku 130. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj: 5/08, 3/15, 5/18 i 7/18- pročišćeni tekst) i
- Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj 14/20 od 24. prosinca 2021).

Područje UPU-a je izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene T2 izvan naselja, koje područje je pripadajuće naselju Gromin Dolac, u granicama jedinice lokalne samouprave - Općine Jelsa na otoku Hvaru, Županija Splitsko - dalmatinska.

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

- lokacija: Gromin Dolac; površina zone 2,5 ha; tipologija T2 - turističko naselje; kapacitet:150 ležaja.

Odlukom o izradi je utvrđen obuhvat Plana za ugostiteljsko - turističku namjenu prema članku 55. i 130. i prema grafičkom dijelu PPUO-a, kartografski prikazi broj 3.1 i 4.5. Granice obuhvata su prema digitalnom zapisu iz prikaza broj 4.5 PPUO-a prenesene na geodetsku- topografsko katastarsku podlogu za UPU-u.

Prema podacima iz katastra za površinu katastarskih čestica i očitaju iz geodetske podloge UPU-a na koju je prenesena granica građevinskog područja ugostiteljsko turističke zone, UPU obuhvaća prostor površine 2,54 ha.

Gospodarenje prostorom kroz razradu PPUO-a izradom urbanističkih planova uređenja, utvrđeno je Odlukom o izradi UPU-a.

UPU se izrađuje u skladu sa:

- Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17 i 114/18, 39/19, 98/19) i
- Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04).

Planovi šireg područja i smjernice koje su obvezujuće pri donošenju plana užeg područja, pa tako i za ovaj UPU, su:

- Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Županije splitsko - dalmatinske“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13),
- Prostorni plan uređenja Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj: 5/08, 3/15, 5/18 i 7/18- pročišćeni tekst).

Prostorni plan uređenja Općine Jelsa

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

Na području obuhvata Plana nema registriranih dijelova kulturne ni prirodne baštine. PPUO-om - kartografski prikaz broj 3.2 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora- Ekološka mreža“, obuhvat UPU-a, kao i površina cijelog otoka Hvara je sukladno Uredbi o ekološkoj mreži određena kao područje ekološke mreže POP- područje očuvanja značajno za ptice, HR1000036-Srednjedalmatinski otoci.

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

Članak 37.

(1) Izvan građevinskog područja omogućava se gradnja:

1. građevina infrastrukture (prometne, energetske, komunalne i sl.)

Članak 55.

(1) Prostornim planom je određeno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene (po naseljima):

2.	Gromin Dolac	Gromin Dolac	2,50	150	T2	N
----	-----------------	-----------------	------	-----	----	---

(5) Neizgrađena ugostiteljsko turistička zona, oznake T2 - turističko naselje Gromin Dolac nalazi se izvan pojasa širine 100 m od obalne crte i uređuje se na temelju obveznog urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:

- 1) Nove smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
- 2) Nove smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, planiraju se na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,
- 3) Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuju se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,
- 4) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi najviše 0,3, a koeficijent iskorištenosti kis 0,8,
- 5) Najveća visina hotela iznosi podrum + prizemlje + dva kata + krov, odnosno najviše 12,5 m,
- 6) Najveća visina ostalih smještajnih građevina iznosi najviše podrum, prizemlje, kat i krov, odnosno najviše 7,0 m,
- 7) Najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne parcele ne može biti manja od polovice visine građevine, ali ne manja od 5,0 metara,
- 8) Najmanje 40 % površine zone ugostiteljsko turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- 9) Zona mora imati pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m,
- 10) Parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene unutar zone u skladu sa uvjetima iz poglavlja 5. ovih odredbi,
- 11) Gradnje zone treba uskladiti s mogućnostima vodoopskrbe konkretnog područja,
- 12) Odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Članak 67.



(1) Položaj cesta i cestovnih koridora prikazan je na kartografskom prikazu broj 1. „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:25000

.....
(5) Omogućava se gradnja novih i rekonstrukcija postojećih kolnih i pješačkih prometnica unutar i/ili izvan građevinskog područja na temelju odredbi Prostornog plana

Članak 67.b

.....
(3) Određuje se minimalni standard poprečnog profila kolnika ceste:

.....
3) lokalna i nerazvrstana cesta* 2,5 + 2,5 m (ukupno najmanje 5,0 m)

Članak 67.c

.....
(2) U postupku izdavanja odgovarajućeg akta za građenje sukladno Zakonu za zahvate u prostoru obvezno je osigurati parkirališna mjesta na građevnoj čestici prema sljedećoj tablici:

- Restoran, kavana min	min 2 PM/100 m ²
- Caffè, slastičarnica i sl.	min 4 PM/100 m ²
- Hoteli i drugi smještajni objekti	prema posebnim propisima
- Trgovine	min 2 PM na 100 m ² prodajne površine
- Agencije, uredi i sl.	min 2 PM na 100 m ²

.....
2) ako do građevne čestice nije moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta na parkiralištu koje nije udaljeno više od 200 metara od građevne čestice,

Članak 68.a

.....
(3) Prostornim planom se predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora, prvenstveno energija sunca. Dopušta se postavljanje sunčanih kolektora na svim zgradama i na građevnim česticama zgrada koje nemaju obilježje spomenika kulture.

Članak 71.a

.....
(3) U građevinskim područjima turističko ugostiteljske namjene nije moguća izgradnja smještajnih građevina, ako ne postoji mogućnost priključka na vodovodnu mrežu, osim ako nije drugačije određeno planom užeg područja (autonomna opskrba – obvezna gradnja cisterni).

(4) Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema posebnim propisima. Moraju biti udaljene locirane uzvodno od mogućih zagađivača podzemnih voda kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično. Gdje je to moguće, u cilju sigurnije opskrbe vodom, mjesne vodoopskrbne mreže moraju tvoriti zatvoreni prsten.

Članak 71.b

(1) Akumulacije, naplavne površine, javne cisterne i vodospreme mogu se locirati unutar i izvan građevinskog područja te uređivati temeljem projekta navodnjavanja Općine, uvažavajući sve relevantne odredbe o zaštiti kultiviranog i prirodnog krajobraza.

Članak 72.

.....
(5) Za ugostiteljsko turističke zone omogućava se gradnja vlastitog sustava s pročišćavanjem otpadnih voda, ukoliko nije moguće priključenje na neki od sustava odvodnje otpadnih voda naselja.

Članak 73.

(1) Do realizacije sustava javne odvodnje sa uređajem za pročišćavanje, moguća je gradnja pojedinačnih građevina sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame s

odvozom prikupljenog efluenta putem ovlaštene osobe ili gradnja objekata s uređajem za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda i ispuštanjem pročišćenih sanitarnih voda u prirodni prijemnik, a sve ovisno o količini otpadnih voda i uvjetima na terenu.

.....
(4) Za izdvojena građevinska područja koja se ne mogu priključiti na sustav javne odvodnje, obvezna je gradnja lokalnog sustava javne odvodnje s pročišćavanjem sanitarnih otpadnih voda i ispuštanjem pročišćenih sanitarnih voda u prirodni prijemnik

(5) Otpadne vode iz kuhinja ugostiteljskih objekata, u kojima se vrši priprema hrane, trebaju se pročititi predtretmanom (mastolov i taložnica) prije ispuštanja u interni sustav sanitarne odvodnje.

(6) Svi potrošači koji ispuštaju otpadne vode kvalitete različite od standarda komunalnih otpadnih voda dužni su izraditi predtretman otpadnih voda do standard komunalnih otpadnih voda.

Članak 85.

.....
(5) Zaštićene prirodne vrijednosti, prirodne vrijednosti predložene za zaštitu i prirodne vrijednosti koje se štite Prostornim planom ucrtane su na kartografskom prikazu broj 3.1 "Uvjeti korištenja uređenja i zaštite prostora – Područja posebnih uvjeta i ograničenja u korištenju", u mjerilu 1:25000.

(6) Ekološka mreža i ugrožena rijetka staništa na području Općine prikazana je na kartografskom prikazu 3.2 "Uvjeti korištenja i zaštita prostora – Ekološka mreža" u mjerilu 1:25000.

Članak 87.

.....
(2) Na području Općine Jelsa ekološka mreža obuhvaća slijedeća područja:
- Područja očuvanja značajna za ptice – POP; šifra područja HR1000036_naziv područja: Srednjedalmatinski otoci,

.....
(3) Područja ekološke mreže prikazana su na kartografskom prikazu broj 3.2 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - ekološka mreža" u mjerilu 1:25.000

Članak 130.

.....
(5) Prostornim planom se određuje obvezna izrada i donošenje urbanističkih planova uređenja užih područja za pojedine prostore Općine po naseljima

V GROMIN DOLAC

2. ugostiteljsko turistička namjena GROMIN DOLAC, izvan naselja (turističko naselje T2), približne površine 2,0 ha, najvećeg kapaciteta 150 kreveta. Neizgrađena zona koja je smještena neposredno uz naselje Gromin Dolac i izvan pojasa 100 m od obalne crte. Obvezna izrada konzervatorske podloge radi zaštite cjeline naselja

Članak 131.

(1) Površine obuhvata obveznih urbanističkih planova uređenja iz prethodnog članka ovih Odredbi za provođenje su orijentacijske a točne će se odrediti odgovarajućom odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja.

Opis lokacije

Zona je smještena neposredno uz naselje Gromin Dolac, unutar je zaštitnog obalnog pojasa i to na udaljenosti od obalne crte od cca 230 m (dio zone najbliži moru) do 450 m (najudaljeniji od mora dio zone). Zona je dakle izvan pojasa ograničenja planiranja smještajnih kapaciteta, jer je udaljena više od 100 m od obalne crte.

Područje obuhvaćeno ovim Planom prosječne je: dužine u smjeru istok - zapad cca 220 metara i širine u smjeru sjever - jug cca 150 metara. Najviši, sjeveroistočni dio zahvata je na nadmorskoj visini cca 120 mnm, a najniži jugozapadni dio je na koti cca 52 mnm.

Obuhvat formiraju po konfiguraciji tri cjeline; istočni dio zone ima pad terena prema jugozapadu, zapadni dio zone ima pad terena prema jugoistoku, a središnji dio zone je forme dolca s terasastim platoima s padom prema jugu.

Prostor je neizgrađen, osim na južnom graničnom dijelu zone uz put prema naselju, na kojem je na dijelu kč 3194 izgrađena i ozakonjena građevina tlocrtna površine cca 150 m², visine P+1, namjene vila s 2 turistička apartmana.

Dio prostora obuhvata obrastao je alepskim borom, dio prostora je pod makijom i garigom, a dio je kamenjar s rijetkim pojedinačnim grmovima. Na dijelu obuhvata ostaci su kamenih gomila i suhozida koji formiraju terase, zemljište je nekad bilo korišteno u poljoprivredne svrhe, a prema upisu kulture u katastar, veći dio je klasificiran kao šuma. Podaci prema uvidu u podatke iz katastra za čestice koje su obuhvaćene UPU-om (u tablici se navodi površina čestica prema podacima iz katastra uz napomenu da su kč 3047/9 i kč 3197/4 dijelom unutar građevinskog područja prema PPUO-u):

NASELJE	ČESTICA	POVRŠINA M2	KULTURA	P.L.
Gromin Dolac	3047/9	6744	šuma	1712
Gromin Dolac	3192	1310	pašnjak	1711
Gromin Dolac	3193/2	955	pašnjak, voćnjak	1711
Gromin Dolac	3197/3	11160	šuma	1711
Gromin Dolac	3197/4	1243	šuma	194
Gromin Dolac	3197/5	1151	voćnjak, pašnjak	194
Gromin Dolac	3194	1790	voćnjak, pašnjak	1491
Gromin Dolac	3197/2	1350	šuma	1470

Kontaktna zona UPU-a s južne i jugozapadne strane obuhvata je zemljište komunalno opremljeno osnovnom infrastrukturom - prometnicom i elektroopskrbom. Južni dio zone kojeg formiraju kč 3194, 3197/2 i 3197/5 graniči s katastarskom česticom puta u naselju Gromin Dolac; zapadni dio puta je u funkciji, a istočni je staza prema nekadašnjim poljoprivrednim površinama i ruševinama sklopa građevina „Pod konobu“. Put se spaja na cestu Zavala- Gromin Dolac.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj izrade UPU-a je prostorno - plansko definiranje ugostiteljsko turističke zone izvan naselja, čime se potiče razvoj područja Gromin Dolca i unapređuje prometna i druga infrastruktura, uz primjenu mjera temeljenih na principima održivog razvitka i zaštite prostora, krajobraza, prirodnih i kulturnih dobara. Razrada planskih postavki PPUO-a Jelse, prema kojem predmetna zona predstavlja građevinsko područje, podrazumijeva i intervencije u prirodnu sredinu kroz modeliranje nivoa terena dijelova područja, kao rezultat realizacije prometnica, te impostiranja građevina i uređenja njima pripadajućeg zemljišta. Izmjenu krajobraza treba planirati i realizirati u prethodno opisanom postupku, na način da se u najvećoj mogućoj mjeri uvažavaju vrijednosti dijelova prostora (grupacije zatečenog visokog raslinja, suhozidi). Obzirom na

eksponiranost lokacije vizurama, posebno s morske strane, za očekivati je definiranje koncepta zone koji će se uklopiti u prostornu sliku šireg okruženja.

Donošenjem plana će se stvoriti pretpostavke za privođenje zemljišta namjeni planiranoj PPSDŽ-om i PPUO-om Jelse, te time poticanje gospodarskog razvoja Općine i zapošljavanja na realizaciji ukupnog zahvata, te u daljnjem postupku zapošljavanja u funkcioniranju i održavanju objekata i sadržaja zone Komunalno opremanje osim zahvata u granicama UPU-a, podrazumijeva i potrebu rješavanja dijela zahvata izvan njegovih granica- priključak na postojeću prometnu i elektroenergetsku mrežu, osiguranje dovoda- opskrbe vodom, te izvedbu sustava za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda.

Člankom 6. Odluke o izradi su definirani ciljevi prostornog uređenja radi kojih se pokreće izrada i donošenje predmetnog Plana:

„U razvojnim dokumentima Splitsko - dalmatinske županije (Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije, Regionalni operativni program, Razvojna strategija, Glavni plan razvoja turizma), istaknuta je potreba poticanja investiranja u gospodarsku granu pružanja ugostiteljsko turističkih usluga u zonama sa planiranim smještajnim kapacitetima. U strateškom turističkom dokumentu, Glavnom planu razvoja turizma Splitsko dalmatinske županije, za otok Hvar su predložene slijedeće investicijske aktivnosti: restrukturiranje i podizanje kvalitete glavne postojećih smještajnih objekata, turističkih atrakcija, infrastrukture i usluga; razvoj visokokvalitetnih novih smještajnih objekata koji su utemeljeni na inovativnim tržišnim konceptima te uklopljeni u okružje (high-value green field).

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

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

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

- *smještajne i građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,*
- *smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, planirati na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,*
- *vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuju se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,*
- *koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi najviše 0,3, a koeficijent iskorištenosti kis 0,8,*
- *najveća visina smještajnih građevina iznosi najviše podrum, prizemlje, kat i krov, odnosno najviše 7,0 m (hotel može imati visinu određenu PPUO-om)*
- *najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne parcele ne može biti manja od polovice visine građevine, ali ne manja od 5,0 metara,*
- *najmanje 40 % površine zone ugostiteljsko turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,*

- *zona mora imati pristup na javnu prometnu površinu min širine kolnika 5,5 m,*
- *parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene unutar zone u skladu sa uvjetima iz PPUO-a, odnosno prema posebnom propisu,*
- *gradnju zone treba uskladiti s mogućnostima vodoopskrbe konkretnog područja,*
- *odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem“.*

Zahtjevi javno pravnih tijela

Sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju te članku 9. Odluke o izradi predmetnog plana, poziv za dostavu zahtjeva za izradu Izmjena i dopuna UPU-a je upućen javno pravnim tijelima i pravnim osobama:

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu, 21000 Split, Porinova 1
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Splitsko-dalmatinska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, 21000 Split, Trg hrvatske bratske zajednice 9
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba inspekcijskih poslova, 21000 Split, Moliških Hrvata 1
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove Južnog Jadrana, 21000 Split, Vukovarska 35
- HAKOM, 10 000 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
- HEP ODS d.o.o., DP Elektrodalmacija Split, Odjel razvoja, 21000 Split, Poljička cesta 73
- Javna ustanova, Županijski zavod za prostorno uređenje, 21000 Split, Ulica Domovinskog rata 2
- Županija splitsko- dalmatinska, Upravni odjel za komunalne poslove, komunalnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, 21000 Split, Ulica Domovinskog rata 2
- Hvarski vodovod d.o.o. Jelsa, Jelsa 1045, 21465 Jelsa.

Očitovali su se:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba inspekcijskih poslova,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split,
- HAKOM,
- Hvarski vodovod d.o.o.
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove Južnog Jadrana.

Zahtjevi navedenih tijela su na odgovarajući način implementirani u planska rješenja UPU-a.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Program gradnje i postavke uređenja prostora

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

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

Planirani zahvati prema PPSDŽ-u i PPUO-u, unutar zone obuhvata Plana su sadržaji ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje T2, kapaciteta 150 ležaja, te prateće funkcije i sadržaji ugostiteljstva, usluga, trgovine, rekreacije i zabave; zelene, prometne i površine infrastrukturnih sustava.

Navedeni sadržaji ugostiteljsko turističke zone smještaju se unutar obuhvata UPU-a površine 25.444 m², a izvan obuhvata se definira načelna trasa priključka zone na prometnicu Zavala- Gromin Dolac, te pozicija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i upojnog bunara za pročišćene vode ugostiteljsko turističke zone.

Smjernice PPUO-a za planiranje ove zone da je "nove smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša" ukazuju na obvezu planiranja volumena kompatibilnih okolnoj gradnji u tradicijskom naselju, dakle usitnjenih struktura- objekata tipologije zasebnih smještajnih jedinica u vilama, postavljenim po postojećem terenu i bez većih zahvata u modeliranju njihova okoliša.

Odlukom o izradi UPU-a je navedeno i da je „investitor i vlasnik većeg dijela nekretnina unutar obuhvata namjene T2 na području Gromin Dolca zainteresiran za privođenje zemljišta planiranoj namjeni, radi čega se donosi ova Odluka”, radi čega se u izradi planskih rješenja na odgovarajući način i u mogućoj mjeri nastojalo uvažavati vlasničke odnose, uz pravičnu raspodjelu smještajnih kapaciteta do limita propisanog PPUO-om.

Tvrtka Crumena d.o.o. je većinski vlasnik zemljišta u obuhvatu, koje zahvaća cjeloviti središnji i sjeverni dio zone. Južni dio obuhvata formiraju dvije katastarske čestice, a iste su u vlasništvu nekoliko fizičkih osoba. Na tom zemljištu se nalazi i postojeća građevina opisana u prethodnom tekstu. Te dvije čestice imaju neposredan pristup na katastarsku česticu postojećeg puta koja vodi do naselja Gromin Dolac; izgrađeno građevinsko područje naselja graniči na zapadu s predmetnim česticama.

BROJ KATASTARSKE ČESTICE (KO GROMIN DOLAC) I VLASNIŠTVO	POVRŠINA KATASTARSKE ČESTICE U OBUHVATU PLANA (m ²)	UDIO U OBUHVATU PLANA %
3047/9, dio	6604	
3192	1310	
3193/2	955	
3197/3	11160	



3197/4, dio	1124	
3197/5	1151	
Ukupno Crumena d.o.o.	22304	87,66%
3197/2	1350	
3194	1790	
Ukupno ostali vlasnici	3140	12,34%
POVRŠINA OBUHVATA UPU-a	22304+3140=25444 m ²	100,00%

Prema PPSDŽ i PPUO Jelse, max ukupni broj ležaja u T2 zoni Gromin Dolac je 150; površina obuhvata zone je 2,54 ha (prema očitaju iz geodetske podloge za UPU na kojoj je izvršen preklop građevinskog područja iz PPUO-a), od čega je 87,66% u vlasništvu Crumene d.o.o., a 12,34% u vlasništvu ostalih, pa se 132 ležaja (88%) planira na zemljištu Crumene, a 18 ležaja (12%) na ostalom zemljištu u obuhvatu.

Osnovna namjena i organizacija prostora

Osnovna namjena prostorne cjeline zone Gromin Dolac u obuhvatu UPU-a je ugostiteljsko – turističko naselje T2, koja se prema kartografskom prikazu broj 1. „Korištenje i namjena površina“ razgraničava na:

- površine namjene T2, 4: prostorne jedinice oznaka kojih je T2-1, T2-2, T2-3 i T2-4,
- prometnu površinu s pripadajućom komunalnom infrastrukturom.

Planom se osim jedinstvene prometne površine određuje mogućnost formiranja navedenih prostornih jedinica za koje se mogu ishoditi akti za gradnju za svaku od prostornih jedinica ili se više prostornih jedinica može objedinjavati i akti za gradnju ishoditi za tako objedinjene površine zone. Planom je određen građivi dio prostornih jedinica unutar kojeg je moguć smještaj građevina planirane namjene.

Prostorne jedinice su površine istih kriterija korištenja, gradnje i zaštite, te dodatnih specifičnih uvjeta za pojedine jedinice, a koji su sastavni dio odredbi za provođenje.

Sukladno PPUO-u, te zahtjevima Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture i smjernicama iz Konzervatorskog elaborata izrađenog za potrebe pripreme planskih rješenja UPU-a, u dijelu područja ugostiteljsko - turističke zone T2 Gromin Dolac prikazanom u kartografskom prikazu broj 3. su određene površine na nekoliko pozicija s ostacima postojeće suhozidne gradnje. Vrednije dijelove suhozida unutar prikazane površine se preporuča zadržati kao karakterističan element krajobraza i inkorporirati unutar planirane gradnje.

U obuhvatu prostorne jedinice T2-1 se planira lokacija 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.



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 turističkog naselja), namijenjene su za smještajne kapacitete turističkog naselja usitnjene i rahle tipologije gradnje (vile i turistički apartmani). 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.

U prostornoj jedinici T2-4 se zadržava postojeća građevina turističke namjene, te se omogućava rekonstrukcija iste kao i nova gradnja smještajnih kapaciteta s kapacitetima i prostornim pokazateljima prema odredbama ovog Plana, a sukladno planu šireg područja.

Planiranjem, pripremom i realizacijom komunalnih zahvata potrebnih za predmetnu zonu unutar granica obuhvata UPU-a, kao i potrebnim zahvatima izvan granica UPU-a (a koji će se rješavati aktima kojima se odobrava gradnja/rekonstrukcija temeljem odredbi PPUO-a) nedvojbeno će se osim omogućavanja planirane izgradnje ugostiteljsko turističkog naselja, unaprijediti uređenje prostora i komunalne infrastrukture prostora kontaktnog predmetnom zahvatu.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja prostora

Iskaz površina za pojedine namjene- sadržaje ugostiteljsko turističkog naselja u obuhvatu UPU-a se daje u Tablici 1.

Tablica 1

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

Površina pojedine prostorne jedinice i maksimalni smještajni kapaciteti

Površina pojedine prostorne jedinice i maksimalni smještajni kapaciteti daju se u Tablici 2.

Tablica 2

PROSTORNE JEDINICE T2 NAMJENE		
OZNAKA	POVRŠINA (m ²)	BROJ LEŽAJA
T2-1	2408	12
T2-2	5643	40
T2-3	12775	80
T2-4	3310	18
UKUPNO	24136	150



Odredbe za provođenje plana

Odredbama za provođenje plana, danim u Tekstualnom dijelu UPU-a definirani su uvjeti korištenja za sve namjene i sadržaje obuhvaćene planom, a koji su prikazani u grafičkom dijelu plana, te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.

Odredbama se utvrđuju i pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata, a isti proizlaze iz zakonskih propisa, odredbi Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije i Prostornog plana uređenja Općine Jelsa, te posebnih uvjeta javno pravnih tijela, kao i iz prostorno planskih rješenja za predmetnu zonu danih u grafičkom dijelu elaborata ovog Urbanističkog plana uređenja.

Grafički dio plana

Planska rješenja su prikazana na kartografskim prikazima:

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



2.3. SAŽETAK

SAŽETAK

Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac

1. POLAZIŠTA

Obveza izrade i donošenja ovog plana temelji se na:

- članku 130. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj: 5/08, 3/15, 5/18 i 7/18- pročišćeni tekst) i
- Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj 14/20 od 24. prosinca 2021).

Područje UPU-a je izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene T2 izvan naselja, koje područje je pripadajuće naselju Gromin Dolac, u granicama jedinice lokalne samouprave - Općine Jelsa na otoku Hvaru, Županija Splitsko - dalmatinska.

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

- lokacija: Gromin Dolac; površina zone 2,5 ha; tipologija T2 - turističko naselje; kapacitet:150 ležaja.

Odlukom o izradi je utvrđen obuhvat Plana za ugostiteljsko - turističku namjenu prema članku 55. i 130. i prema grafičkom dijelu PPUO-a, kartografski prikazi broj 3.1 i 4.5. Granice obuhvata su prema digitalnom zapisu iz prikaza broj 4.5 PPUO-a prenesene na geodetsku- topografsko katastarsku podlogu za UPU-u.

Prema podacima iz katastra za površinu katastarskih čestica i očitaju iz geodetske podloge UPU-a na koju je prenesena granica građevinskog područja ugostiteljsko turističke zone, UPU obuhvaća prostor površine 2,54 ha.

Gospodarenje prostorom kroz razradu PPUO-a izradom urbanističkih planova uređenja, utvrđeno je Odlukom o izradi UPU-a.

UPU se izrađuje u skladu sa:

- Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17 i 114/18, 39/19, 98/19) i
- Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04).

Planovi šireg područja i smjernice koje su obvezujuće pri donošenju plana užeg područja, pa tako i za ovaj UPU, su:

- Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Županije splitsko - dalmatinske“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13),
- Prostorni plan uređenja Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj: 5/08, 3/15, 5/18 i 7/18- pročišćeni tekst).



Prostorni plan uređenja Općine Jelsa

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

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih ni registriranih dijelova kulturne ni prirodne baštine. PPUO-om - kartografski prikaz broj 3.2 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora- Ekološka mreža“, obuhvat UPU-a, kao i površina cijelog otoka Hvara je sukladno Uredbi o ekološkoj mreži određena kao područje ekološke mreže POP- područje očuvanja značajno za ptice, HR1000036-Srednjedalmatinski otoci.

Opis lokacije

Zona je smještena neposredno uz naselje Gromin Dolac, unutar je zaštitnog obalnog pojasa i to na udaljenosti od obalne crte od cca 230 m (dio zone najbliži moru) do 450 m (najudaljeniji od mora dio zone). Zona je dakle izvan pojasa ograničenja planiranja smještajnih kapaciteta, jer je udaljena više od 100 m od obalne crte.

Područje obuhvaćeno ovim Planom prosječne je: dužine u smjeru istok - zapad cca 220 metara i širine u smjeru sjever - jug cca 150 metara. Najviši, sjeveroistočni dio zahvata je na nadmorskoj visini cca 120 mnm, a najniži jugozapadni dio je na koti cca 52 mnm.

Obuhvat formiraju po konfiguraciji tri cjeline; istočni dio zone ima pad terena prema jugozapadu, zapadni dio zone ima pad terena prema jugoistoku, a središnji dio zone je forme dolca s terasastim platoima s padom prema jugu.

Prostor je neizgrađen, osim na južnom graničnom dijelu zone uz put prema naselju, na kojem je na dijelu kč 3194 izgrađena i ozakonjena građevina tlocrtna površine cca 150 m², visine P+1, namjene vila s 2 turistička apartmana.

Dio prostora obuhvata obrastao je alepskim borom, dio prostora je pod makijom i garigom, a dio je kamenjar s rijetkim pojedinačnim grmovima. Na dijelu obuhvata ostaci su kamenih gomila i suhozida koji formiraju terase, zemljište je nekad bilo korišteno u poljoprivredne svrhe, a prema upisu kulture u katastar, veći dio je klasificiran kao šuma. Podaci prema uvidu u podatke iz katastra za čestice koje su obuhvaćene UPU-om (u tablici se navodi površina čestica prema podacima iz katastra uz napomenu da su kč 3047/9 i kč 3197/4 dijelom unutar građevinskog područja prema PPUO-u):

NASELJE	ČESTICA	POVRŠINA M2	KULTURA	P.L.
Gromin Dolac	3047/9	6744	šuma	1712
Gromin Dolac	3192	1310	pašnjak	1711
Gromin Dolac	3193/2	955	pašnjak, voćnjak	1711
Gromin Dolac	3197/3	11160	šuma	1711
Gromin Dolac	3197/4	1243	šuma	194
Gromin Dolac	3197/5	1151	voćnjak, pašnjak	194
Gromin Dolac	3194	1790	voćnjak, pašnjak	1491
Gromin Dolac	3197/2	1350	šuma	1470

Kontaktna zona UPU-a s južne i jugozapadne strane obuhvata je zemljište komunalno opremljeno osnovnom infrastrukturom - prometnicom i elektroopskrbom. Južni dio zone kojeg formiraju kč 3194, 3197/2 i 3197/5 graniči s katastarskom česticom puta u naselju Gromin Dolac; zapadni dio puta je u funkciji, a istočni je staza prema nekadašnjim poljoprivrednim površinama i ruševinama sklopa građevina „Pod konobu“. Put se spaja na cestu Zavala- Gromin Dolac.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj izrade UPU-a je prostorno - plansko definiranje ugostiteljsko turističke zone izvan naselja, čime se potiče razvoj područja Gromin Dolca i unapređuje prometna i druga infrastruktura, uz primjenu mjera temeljenih na principima održivog razvitka i zaštite prostora, krajobraza, prirodnih i kulturnih dobara. Razrada planskih postavki PPUO-a Jelse, prema kojem predmetna zona predstavlja građevinsko područje, podrazumijeva i intervencije u prirodnu sredinu kroz modeliranje nivoa terena dijelova područja, kao rezultat realizacije prometnica, te impostiranja građevina i uređenja njima pripadajućeg zemljišta. Izmjenu krajobraza treba planirati i realizirati u prethodno opisanom postupku, na način da se u najvećoj mogućoj mjeri uvažavaju vrijednosti dijelova prostora (grupacije zatečenog visokog raslinja, suhozidi). Obzirom na ekspanziju lokacije vizurama, posebno s morske strane, za očekivati je definiranje koncepta zone koji će se uklopiti u prostornu sliku šireg okruženja.

Donošenjem plana će se stvoriti pretpostavke za privođenje zemljišta namjeni planiranoj PPSDŽ-om i PPUO-om Jelse, te time poticanje gospodarskog razvoja Općine i zapošljavanja na realizaciji ukupnog zahvata, te u daljnjem postupku zapošljavanja u funkcioniranju i održavanju objekata i sadržaja zone Komunalno opremanje osim zahvata u granicama UPU-a, podrazumijeva i potrebu rješavanja dijela zahvata izvan njegovih granica- priključak na postojeću prometnu i elektroenergetsku mrežu, osiguranje dovoda- opskrbe vodom, te izvedbu sustava za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda.

Člankom 6. Odluke o izradi se navodi i:

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

- *smještajne i građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,*
- *smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, planirati na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,*
- *vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuju se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,*
- *koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi najviše 0,3, a koeficijent iskorištenosti kis 0,8,*
- *najveća visina smještajnih građevina iznosi najviše podrum, prizemlje, kat i krov, odnosno najviše 7,0 m (hotel može imati visinu određenu PPUO-om)*
- *najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne parcele ne može biti manja od polovice visine građevine, ali ne manja od 5,0 metara,*
- *najmanje 40 % površine zone ugostiteljsko turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,*

- *zona mora imati pristup na javnu prometnu površinu min širine kolnika 5,5 m,*
- *parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene unutar zone u skladu sa uvjetima iz PPUO-a, odnosno prema posebnom propisu,*
- *gradnju zone treba uskladiti s mogućnostima vodoopskrbe konkretnog područja,*
- *odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem“.*

Zahtjevi javno pravnih tijela

Sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju te članku 9. Odluke o izradi predmetnog plana, poziv za dostavu zahtjeva za izradu Izmjena i dopuna UPU-a je upućen javno pravnim tijelima i pravnim osobama:

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu, 21000 Split, Porinova 1
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Splitsko-dalmatinska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, 21000 Split, Trg hrvatske bratske zajednice 9
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba inspekcijskih poslova, 21000 Split, Moliških Hrvata 1
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove Južnog Jadrana, 21000 Split, Vukovarska 35
- HAKOM, 10 000 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
- HEP ODS d.o.o., DP Elektrodalmacija Split, Odjel razvoja, 21000 Split, Poljička cesta 73
- Javna ustanova, Županijski zavod za prostorno uređenje, 21000 Split, Ulica Domovinskog rata 2
- Županija splitsko- dalmatinska, Upravni odjel za komunalne poslove, komunalnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, 21000 Split, Ulica Domovinskog rata 2
- Hvarski vodovod d.o.o. Jelsa, Jelsa 1045, 21465 Jelsa

Očitovali su se:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba inspekcijskih poslova,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split,
- HAKOM,
- Hvarski vodovod d.o.o.
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove Južnog Jadrana.

Zahtjevi navedenih tijela su na odgovarajući način implementirani u planska rješenja UPU-a.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Program gradnje i postavke uređenja prostora

Prostornim planom Splitsko - dalmatinske županije i Prostornim planom uređenja

Općine Jelsa određeno je građevinsko područje, prema kojem je obuhvat ovog Plana sastavni dio neizgrađenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene izvan naselja.

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

Planirani zahvati prema PPSDŽ-u i PPUO-u, unutar zone obuhvata Plana su sadržaji ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje T2, kapaciteta 150 ležaja, te prateće funkcije i sadržaji ugostiteljstva, usluga, trgovine, rekreacije i zabave; zelene, prometne i površine infrastrukturnih sustava.

Navedeni sadržaji ugostiteljsko turističke zone smještaju se unutar obuhvata UPU-a površine 25.444 m², a izvan obuhvata se definira načelna trasa priključka zone na prometnicu Zavala- Gromin Dolac, te pozicija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i upojnog bunara za pročišćene vode turističke zone.

Smjernice PPUO-a za planiranje ove zone da je "nove smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša" ukazuju na obvezu planiranja volumena kompatibilnih okolnoj gradnji u tradicijskom naselju, dakle usitnjenih struktura- objekata tipologije zasebnih smještajnih jedinica u vilama, postavljenim po postojećem terenu i bez većih zahvata u modeliranju njihova okoliša.

Odlukom o izradi UPU-a je navedeno i da je „investitor i vlasnik većeg dijela nekretnina unutar obuhvata namjene T2 na području Gromin Dolca zainteresiran za privođenje zemljišta planiranoj namjeni, radi čega se donosi ova Odluka”, radi čega se u izradi planskih rješenja na odgovarajući način i u mogućoj mjeri nastojalo uvažavati vlasničke odnose, uz pravičnu raspodjelu smještajnih kapaciteta do limita propisanog PPUO-om.

Tvrtka Crumena d.o.o. je većinski vlasnik zemljišta u obuhvatu, koje zahvaća cjeloviti središnji i sjeverni dio zone. Južni dio obuhvata formiraju dvije katastarske čestice, a iste su u vlasništvu nekoliko fizičkih osoba. Na tom zemljištu se nalazi i postojeća građevina opisana u prethodnom tekstu. Te dvije čestice imaju neposredan pristup na katastarsku česticu postojećeg puta koja vodi do naselja Gromin Dolac; izgrađeno građevinsko područje naselja graniči na zapadu s predmetnim česticama.

BROJ KATASTARSKE ČESTICE (KO GROMIN DOLAC) I VLASNIŠTVO	POVRŠINA KATASTARSKE ČESTICE U OBUHVATU PLANA (m ²)	UDIO U OBUHVATU PLANA %
3047/9, dio	6604	
3192	1310	
3193/2	955	
3197/3	11160	
3197/4, dio	1124	
3197/5	1151	
Ukupno Crumena d.o.o.	22304	87,66%
3197/2	1350	
3194	1790	



Ukupno ostali vlasnici	3140	12,34%
POVRŠINA OBUHVATA UPU-a	22304+3140=25444 m ²	100,00%

Prema PPSDŽ i PPUO Jelse, max ukupni broj ležaja u T2 zoni Gromin Dolac je 150; površina obuhvata zone je 2,54 ha (prema očitaniu iz geodetske podloge za UPU na kojoj je izvršen preklop građevinskog područja iz PPUO-a), od čega je 87,66% u vlasništvu Crumene d.o.o., a 12,34% u vlasništvu ostalih, pa se 132 ležaja (88%) planira na zemljištu Crumene, a 18 ležaja (12%) na ostalom zemljištu u obuhvatu.

Osnovna namjena i organizacija prostora

Osnovna namjena prostorne cjeline zone Gromin Dolac u obuhvatu UPU-a je ugostiteljsko – turističko naselje T2, koja se prema kartografskom prikazu broj 1. „Korištenje i namjena površina“ razgraničava na:

- površine namjene T2, četiri prostorne jedinice oznaka kojih je T2-1, T2-2, T2-3 i T2-4,
- prometnu površinu s pripadajućom komunalnom infrastrukturom.

Planom se osim jedinstvene prometne površine određuje mogućnost formiranja navedenih prostornih jedinica za koje se mogu ishoditi akti za gradnju za svaku od prostornih jedinica ili se više prostornih jedinica može objedinjavati i akti za gradnju ishoditi za tako objedinjene površine zone. Planom je određen građivi dio prostornih jedinica unutar kojeg je moguć smještaj građevina planirane namjene.

Prostorne jedinice su površine istih kriterija korištenja, gradnje i zaštite, te dodatnih specifičnih uvjeta za pojedine jedinice, a koji su sastavni dio odredbi za provođenje.

Sukladno PPUO-u, te zahtjevima Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture i smjernicama iz Konzervatorskog elaborata izrađenog za potrebe pripreme planskih rješenja UPU-a, u dijelu područja ugostiteljsko - turističke zone T2 Gromin Dolac prikazanom u kartografskom prikazu broj 3. su određene površine na nekoliko pozicija s ostacima postojeće suhozidne gradnje. Vrjednije dijelove suhozida unutar prikazane površine se preporuča zadržati kao karakterističan element krajobraza i inkorporirati unutar planirane gradnje.

U obuhvatu prostorne jedinice T2-1 se planira lokacija 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.

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). 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.

U prostornoj jedinici T2-4 se zadržava postojeća građevina turističke namjene, te se omogućava rekonstrukcija iste kao i nova gradnja smještajnih kapaciteta s kapacitetima i prostornim pokazateljima prema odredbama ovog Plana, a sukladno planu šireg područja.

Planiranjem, pripremom i realizacijom komunalnih zahvata potrebnih za predmetnu zonu unutar granica obuhvata UPU-a, kao i potrebnim zahvatima izvan granica UPU-a (a koji će se rješavati aktima kojima se odobrava gradnja/rekonstrukcija temeljem odredbi PPUO-a) nedvojbeno će se osim omogućavanja planirane izgradnje ugostiteljsko turističkog naselja, unaprijediti uređenje prostora i komunalne infrastrukture prostora kontaktnog predmetnom zahvatu.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja prostora

Iskaz površina za pojedine namjene- sadržaje ugostiteljsko turističkog naselja u obuhvatu UPU-a se daje u Tablici 1.

Tablica 1

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

Površina pojedine prostorne jedinice i maksimalni smještajni kapaciteti

Površina pojedine prostorne jedinice i maksimalni smještajni kapaciteti daju se u Tablici 2.

Tablica 2

PROSTORNE JEDINICE T2 NAMJENE		
OZNAKA	POVRŠINA (m ²)	BROJ LEŽAJA
T2-1	2408	12
T2-2	5643	40
T2-3	12775	80
T2-4	3310	18
UKUPNO	24136	150

Odredbe za provođenje plana



Odredbama za provođenje plana, danim u Tekstualnom dijelu UPU-a definirani su uvjeti korištenja za sve namjene i sadržaje obuhvaćene planom, a koji su prikazani u grafičkom dijelu plana, te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.

Odredbama se utvrđuju i pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata, a isti proizlaze iz zakonskih propisa, odredbi Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije i Prostornog plana uređenja Općine Jelsa, te posebnih uvjeta javno pravnih tijela, kao i iz prostorno planskih rješenja za predmetnu zonu danih u grafičkom dijelu elaborata ovog Urbanističkog plana uređenja.

Grafički dio plana

Planska rješenja su prikazana na kartografskim prikazima:

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



3. GRAFIČKI DIO

UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE GROMIN DOLAC

0. Postojeće stanje



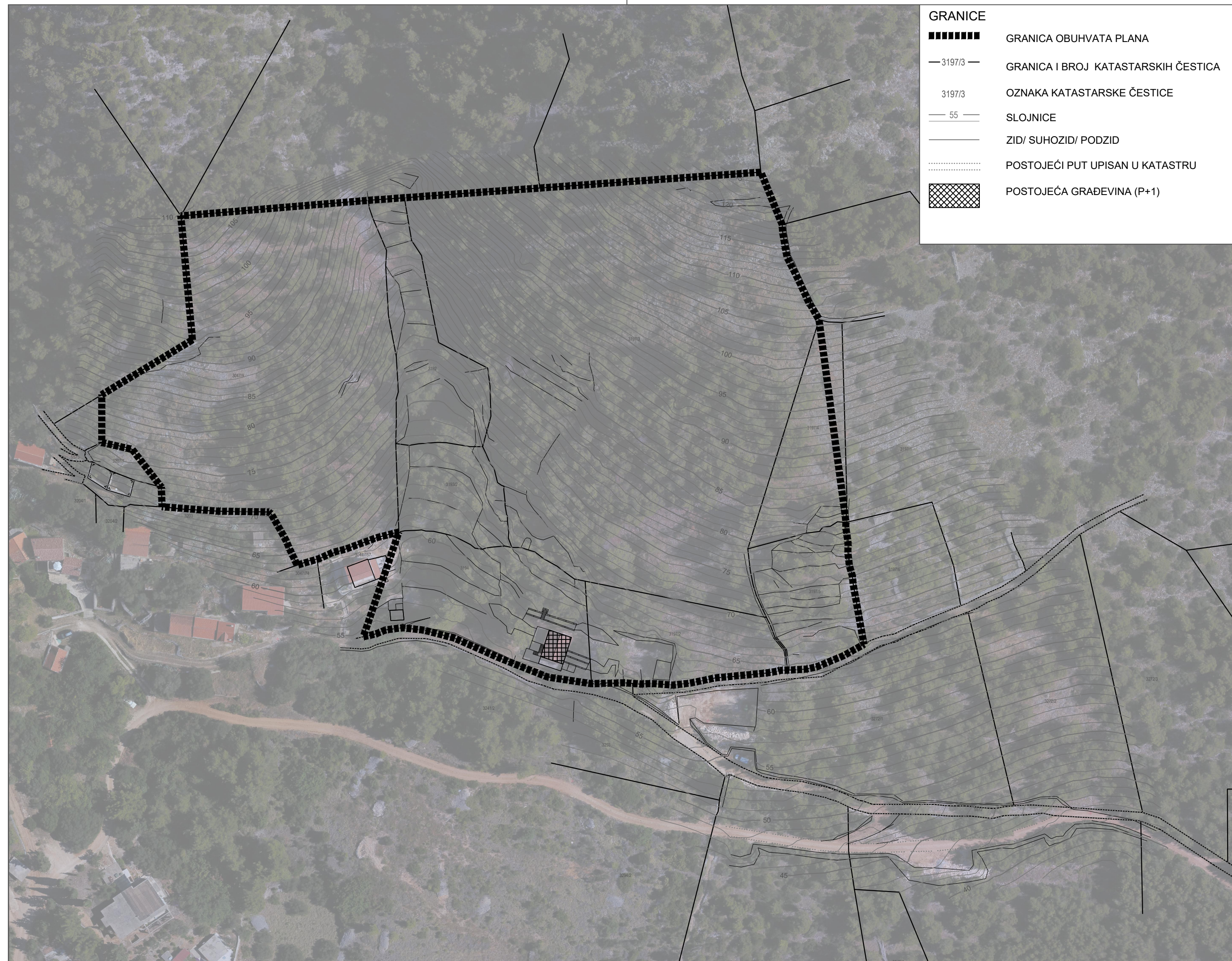
geoprojekt

Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukošanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277 110
Fax: 021 277 144
OIB: 25623466485
E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
Web: www.geoprojekt.hr
BIC: HPBZHR2X
IBAN 1: HR7425030071148000183
IBAN 2: HR5323900011100329960

GRANICE

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- 3197/3 — GRANICA I BROJ KATASTARSKIH ČESTICA
- 3197/3 OZNAKA KATASTARSKE ČESTICE
- 55 — SLOJNICE
- — ZID/ SUHOZID/ PODZID
- POSTOJEĆI PUT UPISAN U KATASTRU
- ▨ POSTOJEĆA GRAĐEVINA (P+1)



Županija splitsko - dalmatinska		Općina Jelsa	
Naziv prostornog plana:		UPU ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac	
Faza:		Prijedlog	
Naziv kartografskog prikaza:		Postojeće stanje	
Broj kartografskog prikaza:		0.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj 14/20		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj __/__	
Javna rasprava (datum objave): ".....",		Javni uvid održan: od	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)			
Klasa:		Datum:	
Ur.broj:		Zagreb,	
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag.oec., univ.spec.oec.	
Odgovorna voditeljica plana: Ivana Bojić, dipl. ing. arh.			
Stručni tim u izradi plana: Geoprojekt d.d. 1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Emanuela Tomelić, mag. ing. arch. et urb. 3. Sofija Runje, dipl.ing.el.		4. Marina Bakica, mag.ing.el. 5. Gorana Stamenković, dipl. ing. građ. 6. Amina Tramontana, dipl. ing. građ. Suradnja: Platea d.o.o.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: Ivan Grgičević	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	

UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE GROMIN DOLAC

1. Korištenje i namjena površina



geoprojekt
Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukošćanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277 110
Fax: 021 277 144
OIB: 25623466485
E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
Web: www.geoprojekt.hr
BIC: HPBZHR2X
IBAN 1: HR7425030071148000183
IBAN 2: HR5323900011100329960

Županija splitsko - dalmatinska		Općina Jelsa	
Naziv prostornog plana:		UPU ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac	
Faza:		Prijedlog	
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena površina	
Broj kartografskog prikaza:		1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj 14/20		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj __/__/__	
Javna rasprava (datum objave): "_____"		Javni uvid održan: od ____ do ____	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) Klasa: _____ Datum: _____ Ur.broj: _____ Zagreb, ____/____/____			
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag.oec., univ.spec.oec.	
Odgovorna voditeljica plana: Ivana Bojić, dipl. ing. arh.			
Stručni tim u izradi plana: Geoprojekt d.d. 1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Emanuela Tomelić, mag. ing. arch. et urb. 3. Sofija Runje, dipl.ing.el.		4. Marina Bakica, mag.ing.el. 5. Gorana Stamenković, dipl. ing. građ. 6. Amina Tramontana, dipl. ing. građ. Suradnja: Platea d.o.o.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: Ivan Grgičević	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	

GRANICE

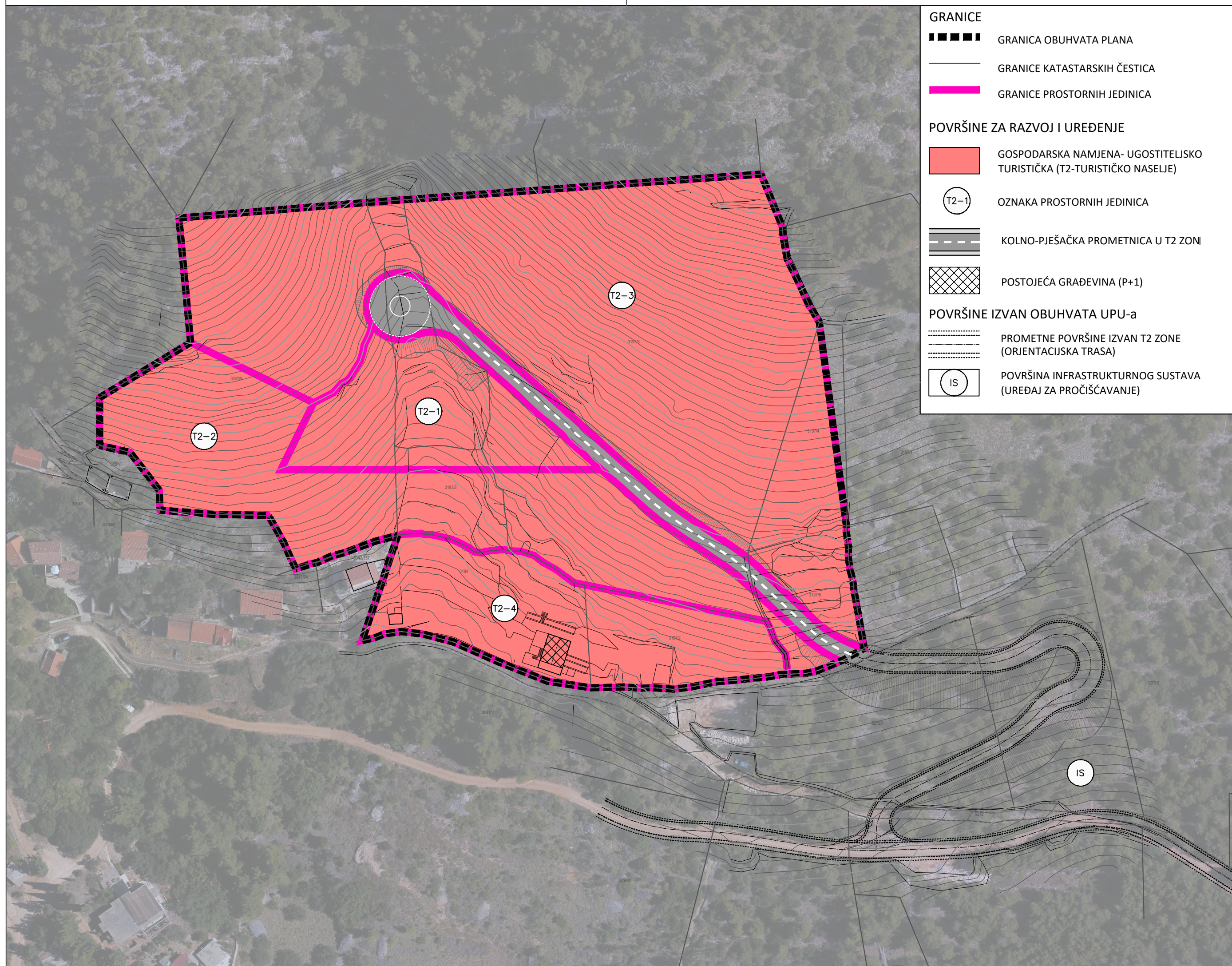
- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICE KATASTARSKIH ČESTICA
- GRANICE PROSTORNIH JEDINICA

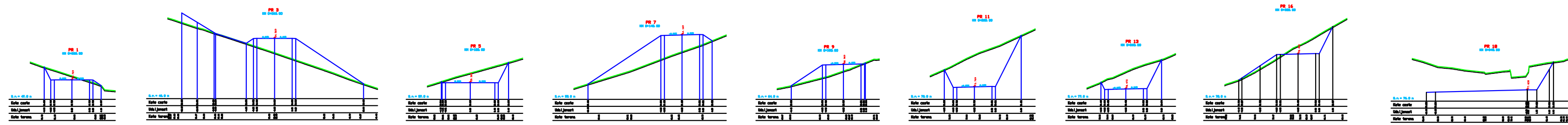
POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

- GOSPODARSKA NAMJENA- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA (T2-TURISTIČKO NASELJE)
- (T2-1) OZNAKA PROSTORNIH JEDINICA
- ▬ KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA U T2 ZONI
- ▨ POSTOJEĆA GRAĐEVINA (P+1)

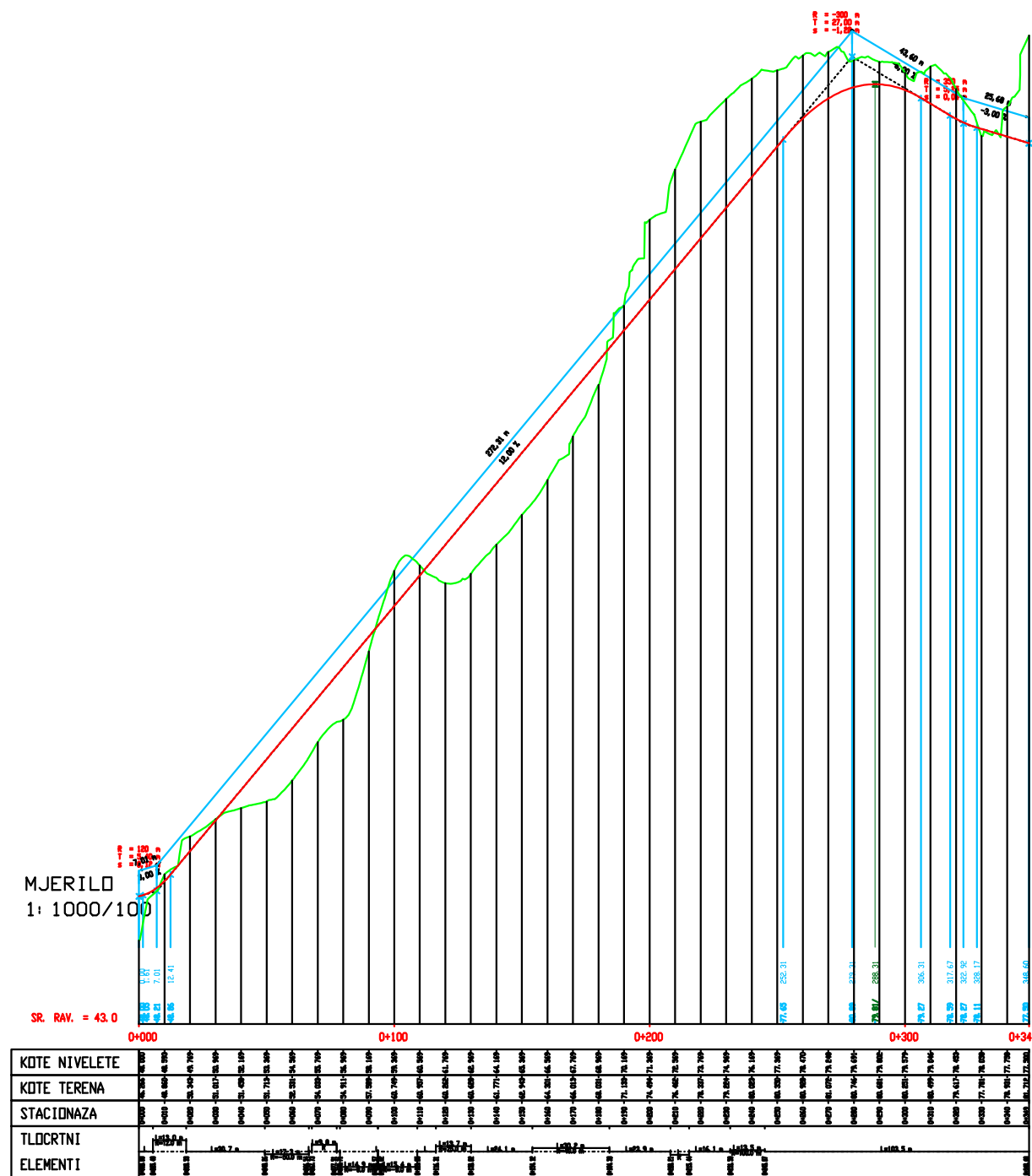
POVRŠINE IZVAN OBUHVATA UPU-a

- ⋯ PROMETNE POVRŠINE IZVAN T2 ZONE (ORIENTACIJSKA TRASA)
- (IS) POVRŠINA INFRASTRUKTURNOG SUSTAVA (UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE)



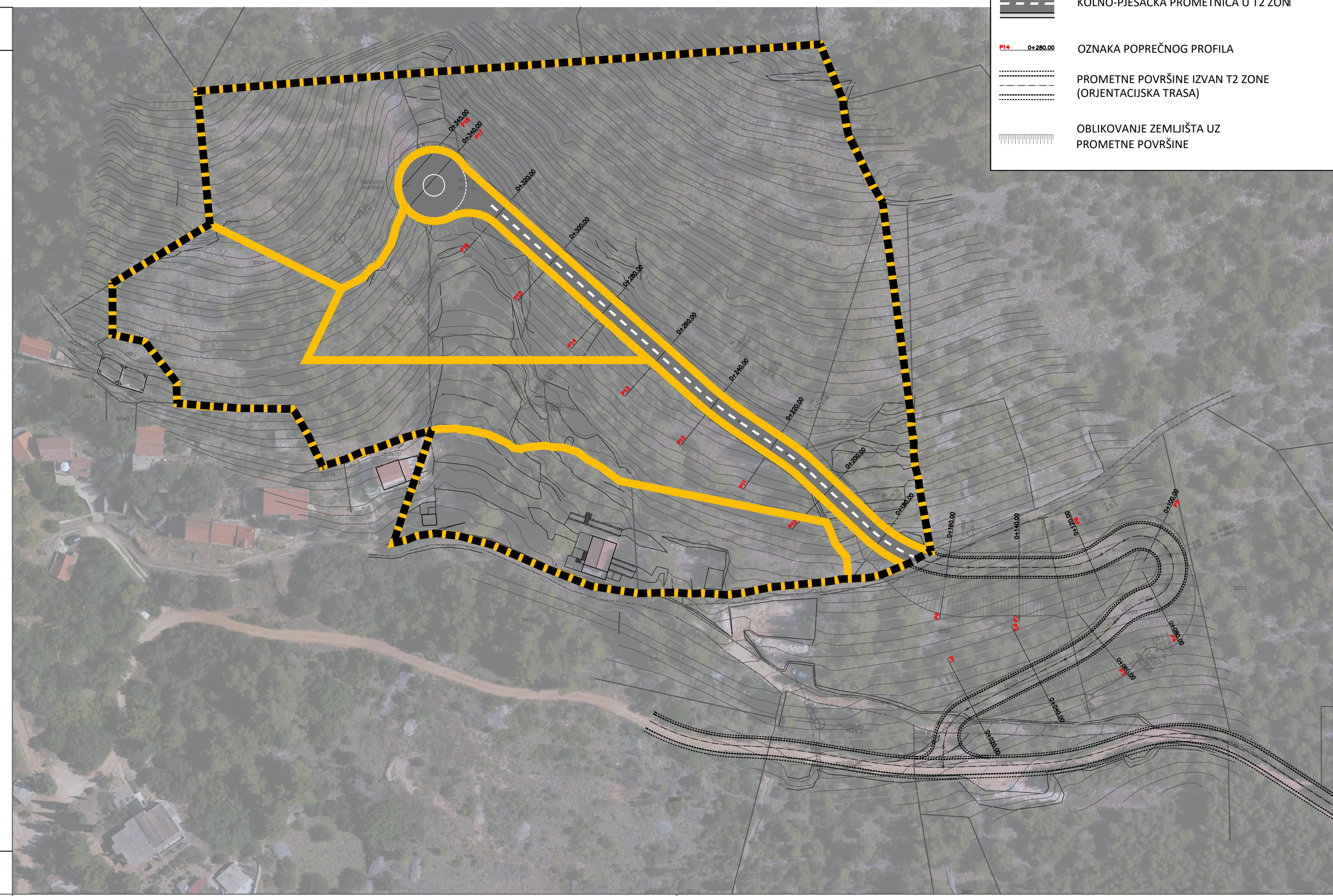


POPREČNI PRESJECI CESTE _ MJ 1:500



UZDUŽNI PRESJEK CESTE _ MJ 1:250

- GRANICE**
- GRANICA OBUHVATA PLANA
 - GRANICE KATASTARSKIH ČESTICA
 - GRANICE PROSTORNIH JEDINICA
 - KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA U T2 ZONI
 - OZNAKA POPREČNOG PROFILA
 - PROMETNE POVRŠINE IZVAN T2 ZONE (ORJENTACIJSKA TRASA)
 - OBLIKOVANJE ZEMLJIŠTA UZ PROMETNE POVRŠINE



UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE GROMIN DOLAC

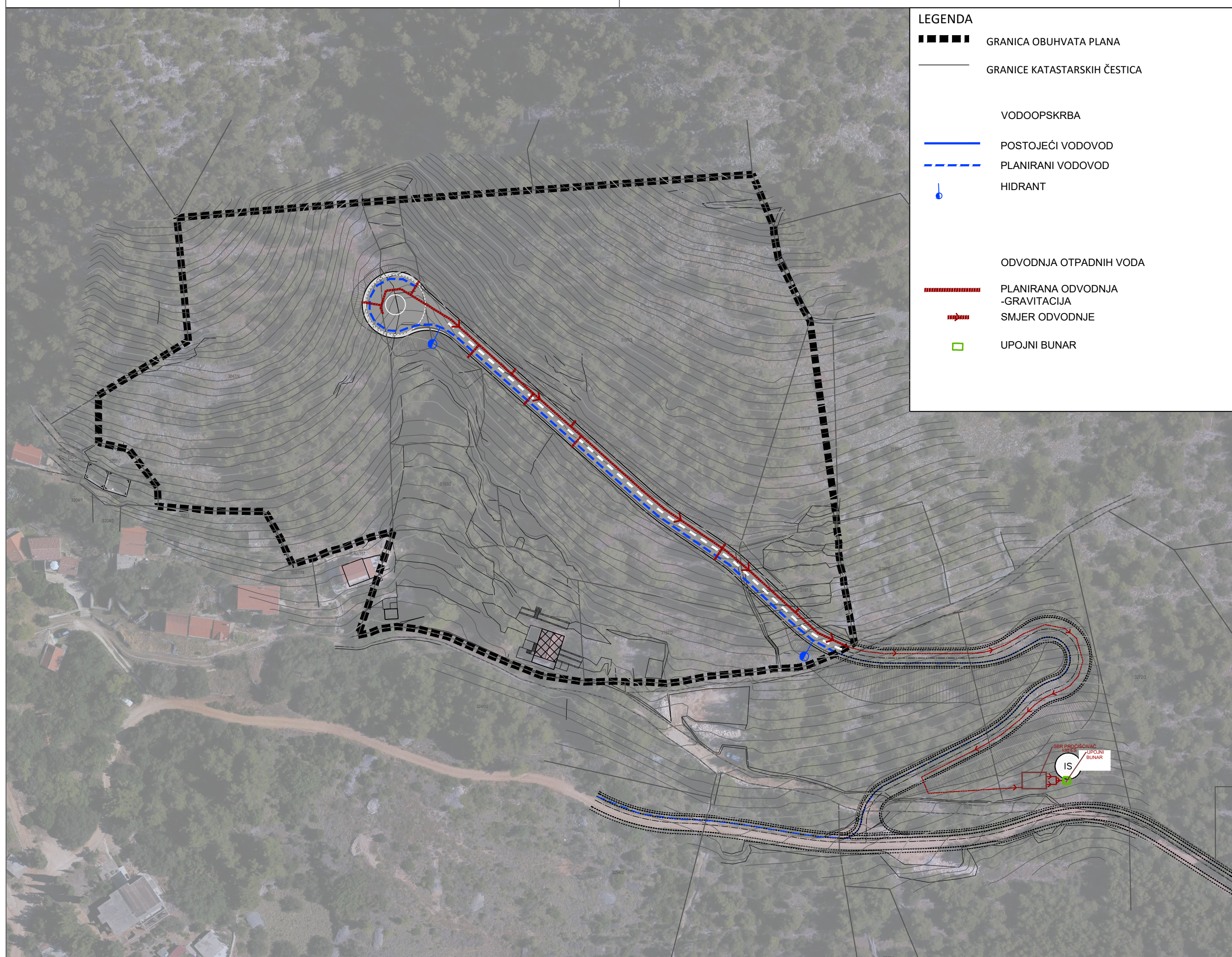
2.1. Prometna mreža



geoprojekt
Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukošinska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277 110
Fax: 021 277 144
OIB: 25623466485
E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
Web: www.geoprojekt.hr
BIC: HPBZHR2X
IBAN 1: HR7425030071148000183
IBAN 2: HR5323900011100329960

Županija splitsko - dalmatinska		Općina Jelsa	
Naziv prostornog plana:		UPU ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac	
Faza:		Prijedlog	
Naziv kartografskog prikaza:		Prometna mreža	
Broj kartografskog prikaza:		2.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj 14/20		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj _/ _	
Javna rasprava (datum objave): " _ _ _ _ _ " _ _ _ _ _		Javni uvid održan: od _ _ _ _ _ do _ _ _ _ _	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
<p>Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)</p> <p>Klasa: _____ Datum: _____ Ur.broj: _____ Zagreb, _ _ _ _ _</p>			
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag.oec., univ.spec.oec.	
Odgovorna voditeljica plana: Ivana Bojić, dipl. ing. arh.			
Stručni tim u izradi plana: Geoprojekt d.d. 1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Emanuela Tomelić, mag. ing. arch. et urb. 3. Sofija Runje, dipl.ing.el.		4. Marina Bakica, mag.ing.el. 5. Gorana Stamenković, dipl. ing. grad. 6. Amina Tramontana, dipl. ing. grad.	
		Suradnja: Platea d.o.o.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: Ivan Grgičević	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	



LEGENDA

■■■■■	GRANICA OBUHVATA PLANA
—	GRANICE KATASTARSKIH ČESTICA
VODOOPSKRBA	
—	POSTOJEĆI VODOVOD
- - -	PLANIRANI VODOVOD
●	HIDRANT
ODVODNJA OTPADNIH VODA	
- - -	PLANIRANA ODVODNJA -GRAVITACIJA
→	SMJER ODVODNJE
□	UPOJNI BUNAR

UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE GROMIN DOLAC

2.2. Infrastrukturni sustavi vodnogospodarski sustav

geoprojekt

Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor

Sukošćanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277 110
 Fax: 021 277 144
 OIB: 25623466485
 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
 Web: www.geoprojekt.hr
 BIC: HPBZHR2X
 IBAN 1: HR7425030071148000183
 IBAN 2: HR5323900011100329960

Županija splitsko - dalmatinska		Općina Jelsa	
Naziv prostornog plana:		UPU ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac	
Faza:		Prijedlog	
Naziv kartografskog prikaza:		Vodnogospodarski sustav	
Broj kartografskog prikaza:		2.2.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj 14/20		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj __/__	
Javna rasprava (datum objave): " _____, " _____, " _____.		Javni uvid održan: od _____ do _____.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)			
Klasa: _____		Datum: _____	
Ur.broj: _____		Zagreb, _____.	
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag.oec., univ.spec.oec.	
Odgovorna voditeljica plana: Ivana Bojić, dipl. ing. arh.			
Stručni tim u izradi plana: Geoprojekt d.d. 1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Emanuela Tomelić, mag. ing. arch. et urb. 3. Sofija Runje, dipl.ing.el.		4. Marina Bakica, mag.ing.el. 5. Gorana Stamenković, dipl. ing. građ. 6. Amina Tramontana, dipl. ing. građ.	
		Suradnja: Platea d.o.o.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: Ivan Grgičević	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	

UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE GROMIN DOLAC

2.3. Infrastrukturni sustavi

elektroenergetski i telekomunikacijski sustavi



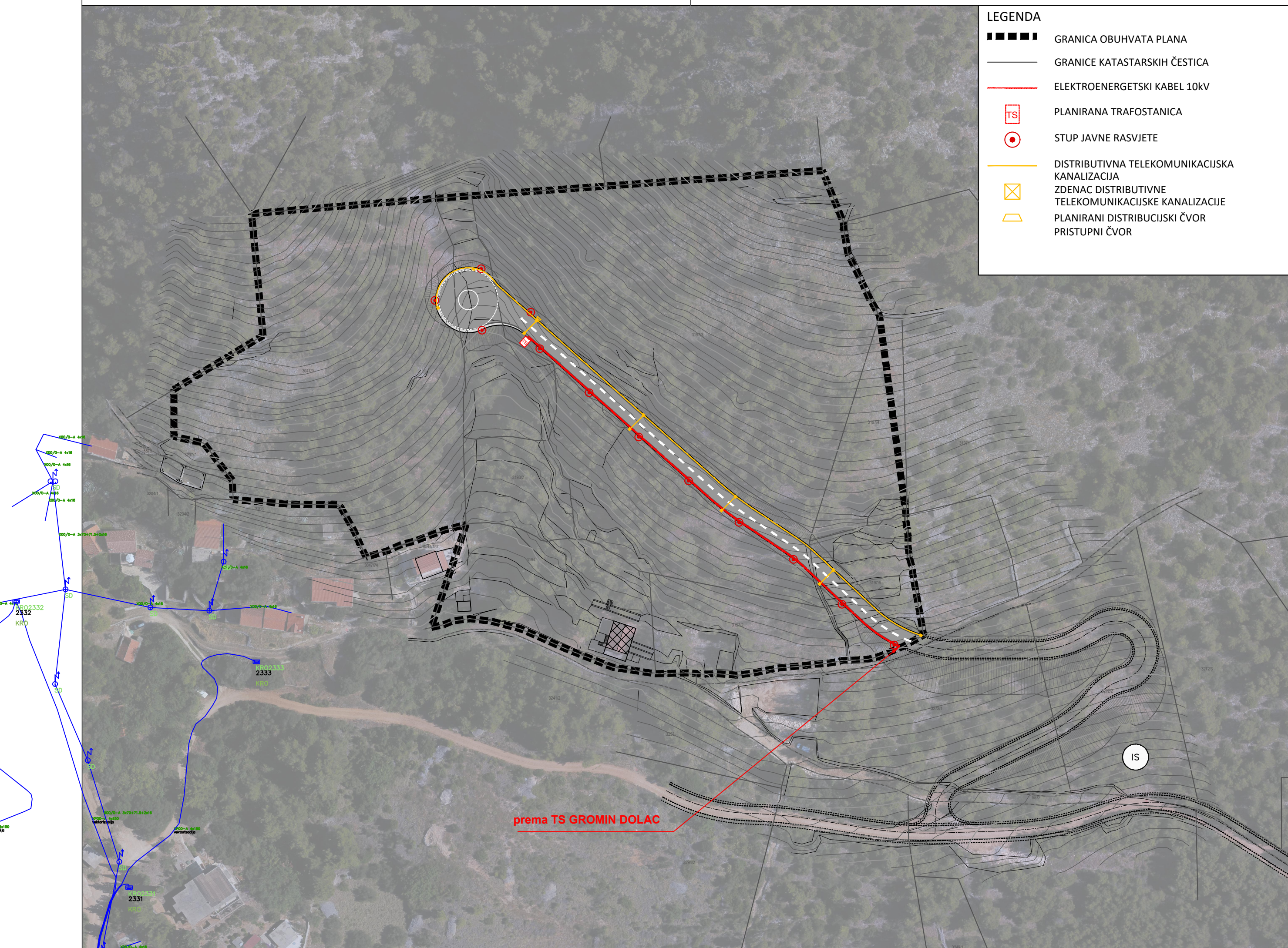
geoprojekt

Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukošćanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277 110
Fax: 021 277 144
OIB: 25623466485
E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
Web: www.geoprojekt.hr
BIC: HPBZHR2X
IBAN 1: HR7425030071148000183
IBAN 2: HR5323900011100329960

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICE KATASTARSKIH ČESTICA
- ELEKTROENERGETSKI KABEL 10KV
- TS PLANIRANA TRAFOSTANICA
- STUP JAVNE RASVJETE
- DISTRIBUTIVNA TELEKOMUNIKACIJSKA KANALIZACIJA
- ⊠ ZDENAC DISTRIBUTIVNE TELEKOMUNIKACIJSKE KANALIZACIJE
- △ PLANIRANI DISTRIBUCIJSKI ČVOR PRISTUPNI ČVOR



Županija splitsko - dalmatinska		Općina Jelsa	
Naziv prostornog plana:		UPU ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac	
Faza:		Prijedlog	
Naziv kartografskog prikaza:		Elektroenergetski i telekomunikacijski sustavi	
Broj kartografskog prikaza: 2.3.		Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000	
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj 14/20		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj __/__/__	
Javna rasprava (datum objave): "_____"		Javni uvid održan: od ____ do ____	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)			
Klasa: _____		Datum: _____	
Ur.broj: _____		Zagreb, ____	
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag.oec., univ.spec.oec.	
Odgovorna voditeljica plana: Ivana Bojić, dipl. ing. arh.			
Stručni tim u izradi plana: Geoprojekt d.d. 1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Emanuela Tomelić, mag. ing. arch. et urb. 3. Sofija Runje, dipl.ing.el.		4. Marina Bakica, mag.ing.el. 5. Gorana Stamenković, dipl. ing. građ. 6. Amina Tramontana, dipl. ing. građ.	
		Suradnja: Platea d.o.o.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: Ivan Grgičević	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	

UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE GROMIN DOLAC

3. Uvjeti korištenja



geoprojekt

Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukošćanska 43, 21000 Split, Hrvatska

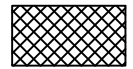
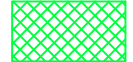
Centrala: 021 277 110
Fax: 021 277 144
OIB: 25623466485
E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
Web: www.geoprojekt.hr
BIC: HPBZHR2X
IBAN 1: HR7425030071148000183
IBAN 2: HR5323900011100329960

Županija splitsko - dalmatinska		Općina Jelsa	
Naziv prostornog plana:		UPU ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac	
Faza:		Prijedlog	
Naziv kartografskog prikaza:		Uvjeti korištenja	
Broj kartografskog prikaza:		3.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj 14/20		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj __/__	
Javna rasprava (datum objave): "_____"		Javni uvid održan: od ____ do ____	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) Klasa: _____ Datum: _____ Ur.broj: _____ Zagreb, ____			
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag.oec., univ.spec.oec.	
Odgovorna voditeljica plana: Ivana Bojić, dipl. ing. arh.			
Stručni tim u izradi plana: Geoprojekt d.d. 1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Emanuela Tomelić, mag. ing. arch. et urb. 3. Sofija Runje, dipl.ing.el.		4. Marina Bakica, mag.ing.el. 5. Gorana Stamenković, dipl. ing. građ. 6. Amina Tramontana, dipl. ing. građ. Suradnja: Platea d.o.o.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: Ivan Grgičević	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	

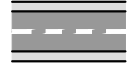
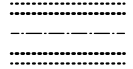

GRANICE

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICE KATASTARSKIH ČESTICA

PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE

-  PODRUČJE SA SAČUVANIM SUHOZIDOVIMA (PREPORUČA SE UKLAPANJE U PLANIRANE ZAHVATE)
-  ZONA ZAŠTITNOG ZELENILA PREMA DIJELU NASELJA S TRADICIJSKOM GRADNJOM

UVJETI UREĐENJA POVRŠINA

-  KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA U T2 ZONI
-  PROMETNE POVRŠINE IZVAN T2 ZONE (ORIENTACIJSKA TRASA)
-  TOČKA PANORAMSKIH I VIZURNIH VRIJEDNOSTI

NATURA 2000

Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN, br. 124/13 i 105/15) kopneni dio obuhvata predmetnog Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže značajnog za ptice **HR1000036-Srednjedalmatinski otoci i Pelješac.**

UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE GROMIN DOLAC

4. Način i uvjeti gradnje



geoprojekt
Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukošćanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277 110
Fax: 021 277 144
OIB: 25623466485
E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
Web: www.geoprojekt.hr
BIC: HPBZHR2X
IBAN 1: HR7425030071148000183
IBAN 2: HR5323900011100329960

Županija splitsko - dalmatinska		Općina Jelsa	
Naziv prostornog plana:		UPU ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac	
Faza:		Prijedlog	
Naziv kartografskog prikaza:		Način i uvjeti gradnje	
Broj kartografskog prikaza: 4.		Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000	
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj 14/20		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Jelsa", broj __/__/__	
Javna rasprava (datum objave): "_____", __. _____.		Javni uvid održan: od __. _____. do __. _____.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) Klasa: _____ Datum: _____ Ur.broj: _____ Zagreb, __. _____.			
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag.oec., univ.spec.oec.	
Odgovorna voditeljica plana: Ivana Bojić, dipl. ing. arh.			
Stručni tim u izradi plana: Geoprojekt d.d. 1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Emanuela Tomelić, mag. ing. arch. et urb. 3. Sofija Runje, dipl.ing.el.		4. Marina Bakica, mag.ing.el. 5. Gorana Stamenković, dipl. ing. građ. 6. Amina Tramontana, dipl. ing. građ. Suradnja: Platea d.o.o.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: Ivan Grgičević	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	

GRANICE

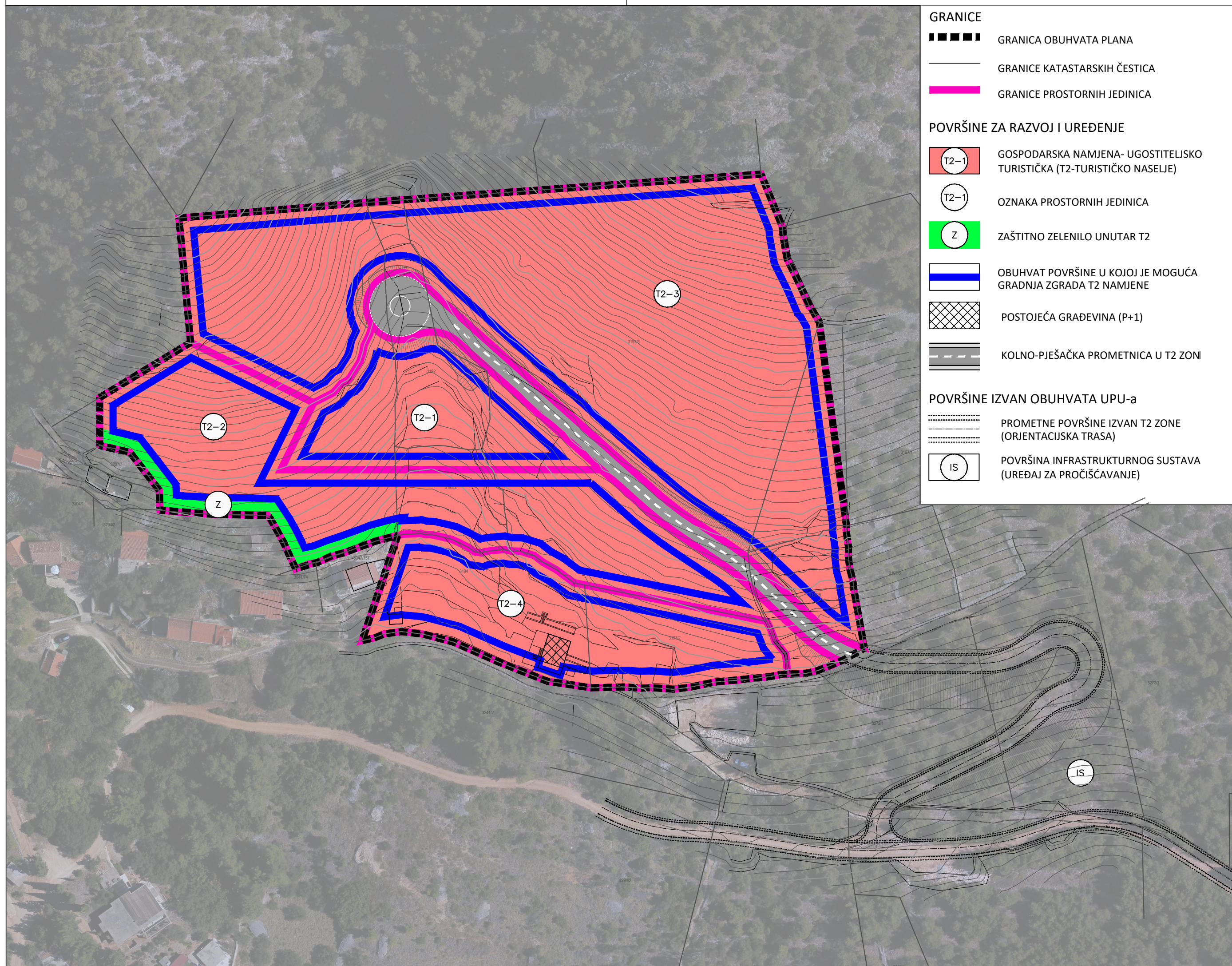
- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICE KATASTARSKIH ČESTICA
- GRANICE PROSTORNIH JEDINICA

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

- T2-1 GOSPODARSKA NAMJENA- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA (T2-TURISTIČKO NASELJE)
- T2-1 OZNAKA PROSTORNIH JEDINICA
- Z ZAŠTITNO ZELENILO UNUTAR T2
- OBUHVAT POVRŠINE U KOJOJ JE MOGUĆA GRADNJA ZGRADA T2 NAMJENE
- POSTOJEĆA GRAĐEVINA (P+1)
- KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA U T2 ZONI

POVRŠINE IZVAN OBUHVATA UPU-a

- PROMETNE POVRŠINE IZVAN T2 ZONE (ORIENTACIJSKA TRASA)
- IS POVRŠINA INFRASTRUKTURNOG SUSTAVA (UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE)





4. PRILOZI

Na temelju članka 86., stavka 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18., 39/19. i 98/19), 130. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Jelsa („Službeni glasnik općine Jelsa“ broj: 5/08, 3/15, 5/18 i 7/18- pročišćeni tekst) i članka 33. Statuta Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“ br. 5/13 i 8/13), Općinsko vijeće Općine Jelsa, na XX. sjednici održanoj dana 23. 12. 2020. godine, donosi

ODLUKU
o izradi
Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko
turističke zone Gromin Dolac

I Opća odredba

Članak 1.

Donosi se Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Gromin Dolac (u daljnjem tekstu: UPU/Plan).

II Pravna osnova za izradu Urbanističkog plana

Članak 2.

Donošenje Odluke o izradi temelji se na odredbi članka 86. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Obveza donošenja Plana temelji se na članku 130. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“ broj 05/08, 3/15, 5/18, 7/18- pročišćeni tekst i 3/19).

Plan će se izraditi u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04-ispisak i 163/04), posebnim zakonima i propisima, te Prostornim planom uređenja Općine Jelsa.

III Razlozi za izradu Urbanističkog plana

Članak 3.

Prostornim planom uređenja Općine Jelsa su određena područja za koja se propisuje obveza izrade urbanističkih planova uređenja; člankom 55. je određeno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene Gromin Dolac površine 2,5 ha sa max sto pedeset (150) ležaja, tipologije T2 (turističko naselje), neizgrađeno.

Zona je smještena neposredno uz naselje Gromin Dolac unutar prostora ograničenja zaštitnog obalnog pojasa, a udaljena je više od 100 m od obalne crte. PPUO-om je propisana obveza izrade konzervatorske podloge radi zaštite cjeline naselja, te je ista i izrađena u skladu s uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture. Investitor i vlasnik većeg dijela nekretnina unutar obuhvata namjene T2 na području Gromin Dolca je zainteresiran za privođenje zemljišta planiranoj namjeni, radi čega se donosi ova Odluka.

IV Obuhvat Plana

Članak 4.

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

Prema članku 55. i 130. Odredbi PPUO-a, te sukladno grafičkom prikazu broj 3.1 i 4.5 PPUO-a, određen je obuhvat za UPU turističke zone Gromin Dolac.

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

V Ocjena stanja u obuhvatu Urbanističkog plana

Članak 5.

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

VI Ciljevi i programska polazišta

Članak 6.

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

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

U izradi Plana treba primijeniti odredbe definirane Prostornim planom Splitsko dalmatinske županije i Prostornim planom uređenja Općine Jelsa:

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

VII Stručne i geodetske podloge za izradu UPU-a

Članak 7.

Za izradu UPU-a je prema obvezi iz PPUO-a, a u skladu s uvjetima nadležnog

Konzervatorskog odjela, izrađena konzervatorska podloga.

Na temelju članka 64. Zakona o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) i članka 21. Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš („Narodne novine“ broj 3/17) provest će se, a sukladno očitovanju nadležnog tijela, postupak ocjene o potrebi strateške procjene ili strateška procjena utjecaja na okoliš ovog UPU-a.

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

VIII Način pribavljanja stručnih rješenja

Članak 8.

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

Izrada UPU-a se povjerava pravnoj osobi registriranoj za izradu dokumenata prostornog uređenja koja ima suglasnost nadležnog Ministarstva za obavljanje te djelatnosti.

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

Članak 9.

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

Tijela, osobe i drugi sudionici iz prethodnog stavka su:

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu, 21000 Split, Porinova 1
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Splitsko-dalmatinska, Sektor upravnih, inspekcijских i poslova civilne zaštite, 21000 Split, Trg hrvatske bratske zajednice 9
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba

- inspeksijskih poslova, 21000 Split, Moliških Hrvata 1
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove Južnog Jadrana, 21000 Split, Vukovarska 35
 - HAKOM, 10 000 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - HEP ODS d.o.o., DP Elektrodalmacija Split, Odjel razvoja, 21000 Split, Poljička cesta 73
 - Javna ustanova, Županijski zavod za prostorno uređenje, 21000 Split, Ulica Domovinskog rata 2
 - Županija splitsko-dalmatinska, Upravni odjel za komunalne poslove, komunalnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, 21000 Split, Ulica Domovinskog rata 2
 - Hvarski vodovod d.o.o. Jelsa, Jelsa 1045, 21465 Jelsa

Rok za pripremu i dostavu zahtjeva za izradu Plana (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) za tijela i osobe određene posebnim propisima, a navedene u ovom članku iznosi 10 dana, ako ih ta tijela i osobe ne dostave u tom roku, smatrat će se da ih nemaju.

X. Rok za izradu Plana

Članak 10.

Rokovi za izradu pojedinih faza Plana:

- prikupljanje zahtjeva (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) od tijela i osoba određenih posebnim propisima – 10 dana,
- izrada Nacrta prijedloga Plana – 20 dana
- utvrđivanje Prijedloga Plana i objava javne rasprave – 8 dana
- javna rasprava (javni uvid i javno izlaganje) – 30 dana,
- priprema izvješća o javnoj raspravi – 8 dana,
- izrada i utvrđivanje Konačnog prijedloga Plana, te upućivanje na suglasnost u Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
- donošenje Plana na Općinskom vijeću.

XI. Izvori financiranja izrade Plana

Članak 11.

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

XII. Završne odredbe

Članak 12.

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

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

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

Jedan primjerak ove Odluke dostavlja se Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Članak 13.

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

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA JELSA
Općinsko vijeće

KLASA: 350-03/20-01/5

URBROJ: 2128/02-20-1

Jelsa, 23. 12. 2020.

Predsjednik
Općinskog vijeća:
Ivan Grgičević

Na temelju odredbi članka 86. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i članka 33. Statuta Općine Jelsa („Službeni glasnik Općine Jelsa“, broj 5/13 i 8/13), Općinsko vijeće Općine Jelsa na XX. sjednici održanoj 23. 12. 2020. godine, donosi

ODLUKU

**o izradi Urbanističkog plana uređenja br. III
Zastražišće - Raskovica - T2**